

München – Feldmoching

Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung

Property ID: 24391006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 280 m²

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

At a glance

Property ID	24391006	Purchase Price	1.390.000 EUR
Living Space	ca. 203 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2024
Bedrooms	5	Condition of property	Completely renovated
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1993	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	102.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.02.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

The property

WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.



AKTUELLE ZINSEN
bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,21% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,14% p.a.	3,21% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 03.02.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

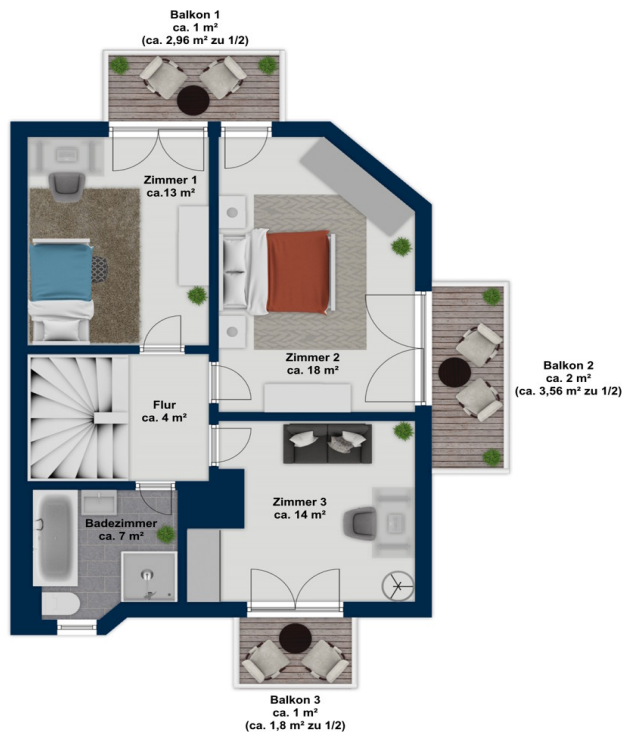
Bäume pflanzen fürs Klima
GROWMY TREE

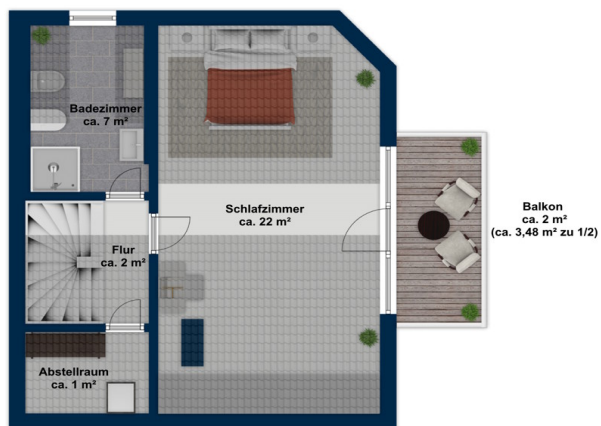
www.von-poll-finance.com

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

A first impression

Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung Das im Jahr 1993 erbaute, vollständig renovierte Doppelhaus befindet sich auf einem ca. 280 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 203 m². Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, 3 Badezimmer und ein Gäste-WC und bietet auf 4 Etagen einen attraktiven Grundriss und flexible Gestaltungsmöglichkeiten für die ganze Familie. Das großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss bietet, neben Platz für einen Essbereich, auch einen Zugang zur Terrasse mit Garten in Richtung Süden. Eine offene, hochwertige und voll ausgestattete Einbauküche (2017) lässt auch den Koch/die Köchin am Familienleben teilhaben. Dank der bodentiefen Fenster (einbruchssicher) ist der gesamte Bereich von Licht durchflutet. Im Obergeschoss befinden sich, neben drei großzügigen Schlafzimmern, auch ein neues Badezimmer (2024) mit Badewanne und separater Dusche. Jedes der Zimmer verfügt über einen Balkon. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres, ca. 22 m² großes Schlaf- oder Bürozimmer mit Klimaanlage für angenehme Temperaturen auch an heißen Tagen. Außerdem befindet sich auf diesem Stockwerk ein Tageslichtbad mit Dusche und ein kleiner Abstellraum. Das Kellergeschoss ist voll ausgebaut und kann als Einliegerwohnung genutzt werden, da dieses über einen separaten Eingang verfügt und ein weiteres Badezimmer mit Dusche beinhaltet. Insgesamt bietet diese Immobilie ein modernes Wohnkonzept mit einer gehobenen Ausstattung in einer guten Lage. Die zahlreichen Renovierungsarbeiten machen das Haus zu einem attraktiven und bezugsfertigen Wohnobjekt für die große Familie oder Personen mit viel Platzbedarf, die viel Wert auf Qualität und Komfort legen. Eine separate Einzelgarage mit einem weiteren, davorliegenden Stellplatz runden das Angebot ab. In der Garage befindet sich ein großzügiges Speicherabteil. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage mit ergänzenden Informationen zu Ihrer Person (gerne per E-Mail an muenchen.bogenhausen@von-poll.com) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

Details of amenities

- Erstbezug nach umfangreicher Renovierung
- Hochwertige Einbauküche (2017)
- Neue Badezimmer
- Eichenparkett (gebürstet, geölt und gekalkt)
- Ausgebautes Keller- und Dachgeschoss
- Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit eigenem Zugang
- Vier Balkone
- Spezielle Fenster (wärmeisoliert, Einbruchssicher, K-Plus)
- Terrasse und Garten in Richtung Süden
- Einzelgarage mit weiterem Freiplatz
- Gaszentralheizung (2019)
- Klimaanlage im Dachgeschoss

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

All about the location

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Feldmoching zwischen dem Fasanersee und dem Feldmochinger See. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine vielen Grünflächen, dem hohen Angebot an Freizeitaktivitäten und eine optimale Anbindung aus. Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und ist perfekt geeignet für Familien und Paare. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten. Sie erreichen den Fasanersee und den Feldmochinger in nur 7 Minuten mit dem Fahrrad. ENTFERNUNGEN: - Bus (Linie 172, 173), Haltestelle „Lerchenstraße“ - ca. 3 Gehminuten - S-Bahn (Linie 1), Haltestelle "Feldmoching" - ca. 400 m entfernt (ca. 6 Gehminuten) - U-Bahn (Linie U2), Haltestelle "Feldmoching" - ca. 400 m entfernt (ca. 6 Gehminuten) - A99 ca. 10 Autominuten - Flughafen München ca. 23 Autominuten - Hauptbahnhof München ca. 20 Autominuten - REWE ca. 400 m entfernt, ca. 2 Autominuten - ALDI ca. 600 m entfernt, ca. 3 Autominuten - Restaurants, Ärzte etc. ab 5 Autominuten - Grundschule ca. 500 m entfernt, ca. 7 Gehminuten - Kita/Kindergarten ca. 180 m entfernt und 240 m entfernt, ca. 2-3 Gehminuten - Gymnasium Feldmoching ca. 1,1 km entfernt, ca. 14 Gehminuten

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com