

München – Feldmoching

# Lerchenau/Feldmoching: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten

*Número de propiedad: 24036016*



PRECIO DE COMPRA: 345.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 45,14 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## De un vistazo

Número de propiedad	24036016	Precio de compra	345.000 EUR
Superficie habitable	ca. 45,14 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	2	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baños	1	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Año de construcción	1994		

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	107.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.04.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

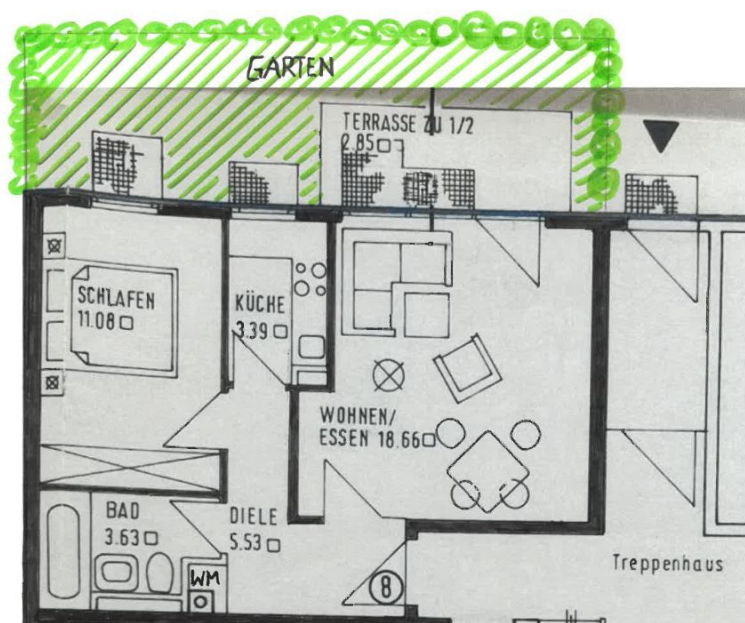
Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## La propiedad



Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht diese ruhige Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigenem kleinen Garten mit einer Wohnfläche von ca. 45 m<sup>2</sup> in Feldmoching. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Das 1994 errichtete Gebäude besteht aus insgesamt 12 Wohneinheiten, auf 3 Etagen verteilt. Das Wohnzimmer ist gut geschnitten und hat Zugang zur Terrasse mit eigenem kleinen Gartenbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Eine Spielstraße vor dem Haus sowie die Grünfläche "Krempelhuberplatz" gegenüber dem Gebäude sorgt für eine ruhige Umgebung. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche im Keller zur Verfügung, die mit Münzautomaten ausgestattet ist. Ein Waschmaschinenanschluss in der Wohnung ermöglicht zusätzlichen Komfort und Unabhängigkeit. Die Ausstattungsqualität ist einfach gehalten, was die Wohnung zu einem idealen Projekt für Kreative und Handwerker macht, die ihre persönlichen Vorstellungen umsetzen möchten. Insgesamt bietet diese Wohnung mit Charme und großem Potential eine Vielzahl von Möglichkeiten für verschiedenste Wohnbedürfnisse. Wir bitten für Ihr Verständnis, dass wir Ihnen keine Fotoaufnahmen von der Wohnung zur Verfügung stellen können, da sie aktuell noch von einer pflegebedürftigen Dame bewohnt ist. Die Wohnung wird bei Verkauf jedoch leerstehend übergeben. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Detalles de los servicios

- \* Erdgeschosswohnung (auch seniorengerechtes Wohnen möglich)
- \* Einfache Einbauküche mit Geräten inklusive
- \* Küche mit Fenster
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne aus dem Baujahr 1994
- \* Waschmaschinenanschluss
- \* Terrasse mit eigenem kleinen Garten (Westausrichtung)
- \* Parkettboden (muss abgeschliffen werden)
- \* Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- \* Kellerabteil
- \* Malerarbeiten sind erforderlich
- \* Ideal für Senioren, Singles oder Paare
- \* Von der Eigentümerin selbst bewohnt - Einzug nach Absprache



Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Norden - Lerchenau/Feldmoching. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu BMW sowie zum Lerchenauer See aus, der zum Baden, Spazierengehen und Erholen einlädt. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können. VERKEHRSANBINDUNG: Der Bahnhof und die U-Bahnlinie U3 "Oberwiesenfeld" sowie diverse Buslinien sind nur wenige Gehminuten entfernt. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. ENTFERNUNGEN: - Bus Linie 173 "Irisstraße" - ca. 219 m entfernt - Bus Linie 60/ N76 "Robiniestraße" - ca. 750 m entfernt - U-Bahn Haltestelle "Oberwiesenfeld" - ca. 1,1 km entfernt - Flughafen München - ca. 33 km, ca. 31 Autominuten - Marienplatz München - ca. 10 km, ca. 30 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 7 km, ca. 20 Autominuten - Supermarkt (PENNY, NETTO, NORMA, REWE, ALDI SÜD) - ca. 500 m bis 800 m entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 300 m entfernt

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 107.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Número de propiedad: 24036016 - 80935 München – Feldmoching

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Múnich  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)