

München – Moosach

# Moosach: Geräumiges, leerstehendes Apartment mit viel Potenzial!

CODE DU BIEN: 24036020



PRIX D'ACHAT: 275.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 39,05 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24036020
Surface habitable	ca. 39,05 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1972

Prix d'achat	275.000 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2011
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	157.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.08.2028	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## La propriété





CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## La propriété

**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!

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,18% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,10% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,14% p.a.	3,24% p.a.
10 Jahre	3,10% p.a.	3,18% p.a.
30 Jahre	3,51% p.a.	3,59% p.a.

Stand 01.10.2024

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein renovierungsbedürftiges Apartment mit einer Wohnfläche von ca. 39 m<sup>2</sup>, gelegen im 1. Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Baujahr 1972. Die letzte Modernisierung fand 2012 statt, wodurch die Wohnung Potenzial für individuelle Anpassungen nach eigenen Vorstellungen bietet. Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet damit die Gelegenheit zur Renovierung von Küche und Bad. Das großzügig geschnittene Zimmer lässt sich flexibel als Wohn- und Schlafbereich nutzen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Der Küchenbereich mit Fenster ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz für eine kompakte Nutzung. Die Immobilie gehört zu einer kleinen Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 12 Einheiten. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 318,00 €, und der Rücklagenstand der Wohnung beläuft sich auf ca. 4.601,49 €, was eine solide Basis für zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen darstellt. Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Gemeinschaftsraum im Keller mit Münz-Waschmaschine steht ebenfalls zur Verfügung. Das leerstehende Apartment eignet sich hervorragend für Singles, Studenten sowie Berufseinsteiger. Auch für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Investition sind, bietet diese Wohnung interessante Möglichkeiten. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!



CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Détails des commodités

- \* Apartment im 1. Obergeschoss
- \* Baujahr 1972
- \* Zustand: renovierungsbedürftig
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Laminat, Fliesen
- \* Waschküche im Keller (Münz-Waschmaschine)
- \* Kellerabteil
- \* leerstehend
- \* Ideal für Singles, Studenten, Berufseinsteiger oder Kapitalanleger
- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 318,00
- \* Aktueller Rücklagenstand der Wohnung: ca. € 4.601,49

**CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach**

## Tout sur l'emplacement

Das Apartment befindet sich in sehr ruhiger Lage im beliebten Stadtteil Moosach, einem gut angebundenen und beliebten Wohngebiet. Die Lage zeichnet sich durch die Nähe zu BMW, zum Botanischen Garten und Olympiapark sowie zu anderen kleinen Parks aus, die zum Spaziergehen, Erholen und für Aktivitäten im Freien einladen. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, so dass alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigt werden können.

**VERKEHRSANBINDUNG:** Die Buslinien 51/162/163/169 und 179 sind nur fünf Gehminuten entfernt. Die U-Bahn- und S-Bahn-Haltestelle "U3 Moosach" ist in ca. zehn Gehminuten zu erreichen. Damit ist eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet, was den Bewohnern eine flexible und komfortable Mobilität ermöglicht. **ENTFERNUNGEN:** - Bus Linien 51/162/163/169 und 179 "Moosach Bahnhof" - ca. 400 m entfernt, ca. 5 Gehminuten - U-Bahn und S-Bahn "Moosach" - ca. 700 m entfernt, ca. 10 Gehminuten - Flughafen München - ca. 38 km, ca. 35 Autominuten - Marienplatz München - ca. 9 km, ca. 25 Autominuten - Hauptbahnhof München - ca. 7 km, ca. 19 Autominuten - Supermarkt (ALDI, KAUFLAND, DENNS BIOMARKT, SUPERISSIMO, REWE, EDEKA) - ca. 500 m bis 2,0 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 300 m bis 1,0 km entfernt

CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 157.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.



CODE DU BIEN: 24036020 - 80992 München – Moosach

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munich  
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)