

München – Feldmoching

# Großzügiges Wohnen: Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung & Garten

CODE DU BIEN: 25391006



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

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 280 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

- 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25391006
Surface habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	102.50 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.02.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété





CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## 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!

**JETZT HIER BERATEN LASSEN.**

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 250.000 €

**3,34% p.a.**  
effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	<b>3,30% p.a.</b>	<b>3,40% p.a.</b>
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

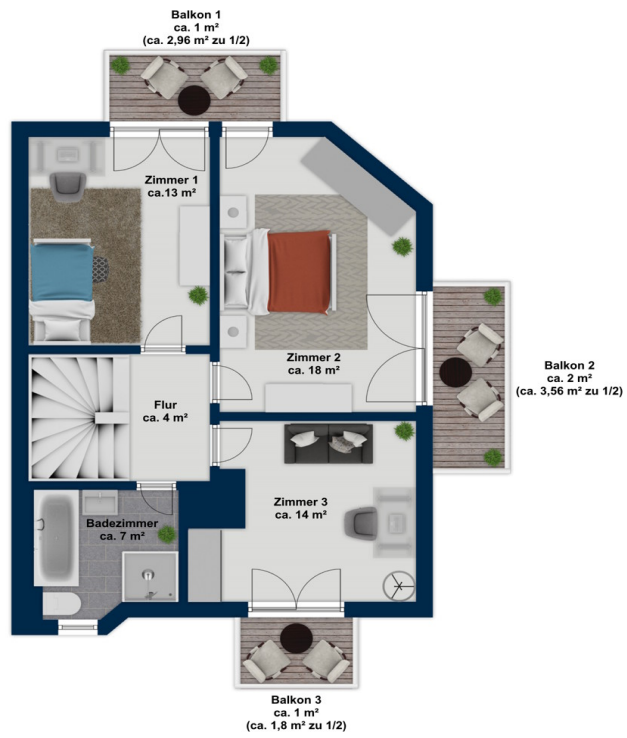
Bäume pflanzen fürs Klima  
CROWMY TREES

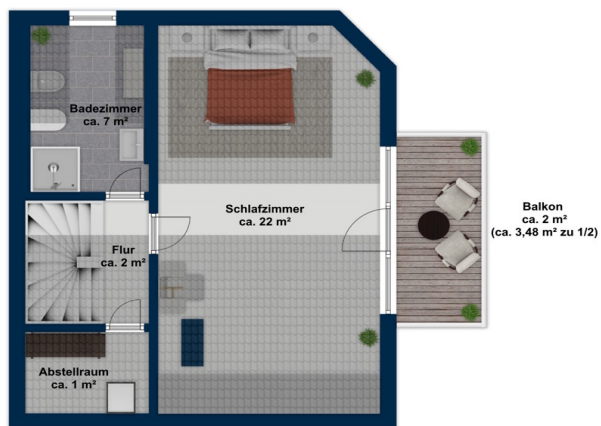
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Une première impression

Diese renovierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 bietet mit ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das 280 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst eine sonnige Terrasse, einen gepflegten Garten sowie eine Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz. Großzügiges Wohnkonzept für die ganze Familie: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse. Die offene, hochwertige Einbauküche (2017) mit moderner Ausstattung lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Bodentiefe, einbruchssichere Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Privaträume mit Komfort & Funktionalität: Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer, ein neues Badezimmer (2024) mit Badewanne und separater Dusche sowie Balkone für jedes Zimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum, ausgestattet mit einer Klimaanlage. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche und einen praktischen Abstellraum. Flexible Nutzung dank Einliegerwohnung: Das vollständig ausgebaute Kellergeschoss bietet eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang, einem zusätzlichen Badezimmer mit Dusche sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Détails des commodités

- \* Erstbezug nach einer umfassenden Renovierung – alles frisch und modern
- \* Hochwertige Einbauküche (2017) – perfekt für Genießer und Hobbyköche
- \* Stilvolle, neu gestaltete Badezimmer mit edlen Materialien
- \* Edles Eichenparkett – gebürstet, geölt und gekalkt für ein warmes Wohngefühl
- \* Voll ausgebautes Keller- und Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit eigenem Zugang – ideal für Gäste oder zur Vermietung
- \* Vier Balkone für entspannte Momente an der frischen Luft
- \* Spezielle Fenster mit Wärmeschutz, Einbruchssicherung und K-Plus-Technologie
- \* Sonnige Süd-Terrasse und ein gepflegter Garten zum Genießen
- \* Einzelgarage plus ein zusätzlicher Freiplatz – bequemes Parken direkt am Haus
- \* Effiziente Gaszentralheizung (2019) für angenehme Wärme
- \* Klimaanlage im Dachgeschoss für besten Wohnkomfort auch an heißen Tagen

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## 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)