

München – Feldmoching

Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24391006



www.von-poll.com

???? ??????: 1.390.000 EUR • ??????????: ca. 203 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 280 m²

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ??? ??????

???????? ??????????	24391006	????? ???????	1.390.000 EUR
????????????	ca. 203 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	3	????? ??????????????	2024
????? ?????????????	1993	????????? ??????????????	???????
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????	102.50 kWh/m²a
??????????????	22.02.2034	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1993
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????



???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?? ?????????

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 Sollzinbindung
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinbindung	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!

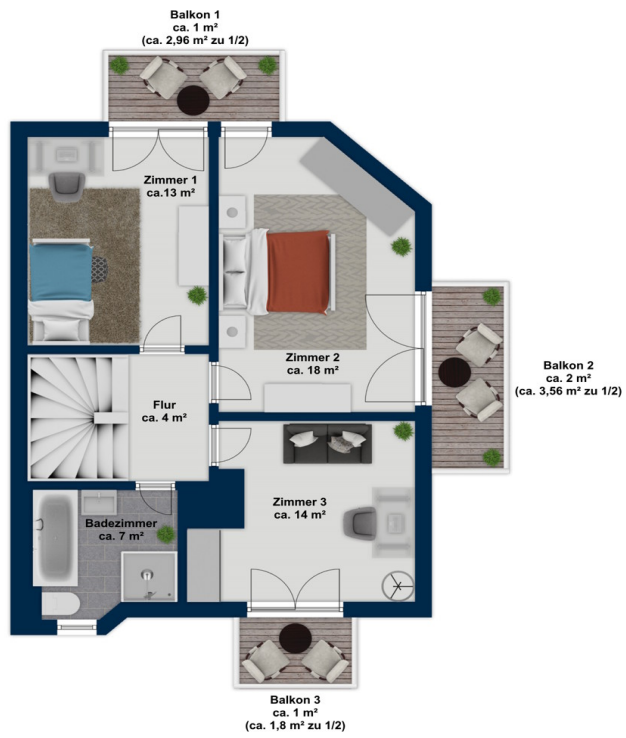
Bäume pflanzen für die Klima

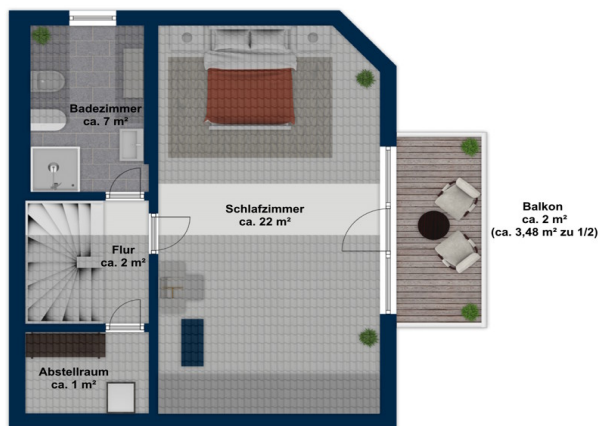
www.von-poll-finance.com

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

??????? ????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

??? ?????? ???????????

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.

??????? ???????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

??? ??? ??? ????????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Feldmoching zwischen dem Fasaneriestee 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 Fasaneriestee 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

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com