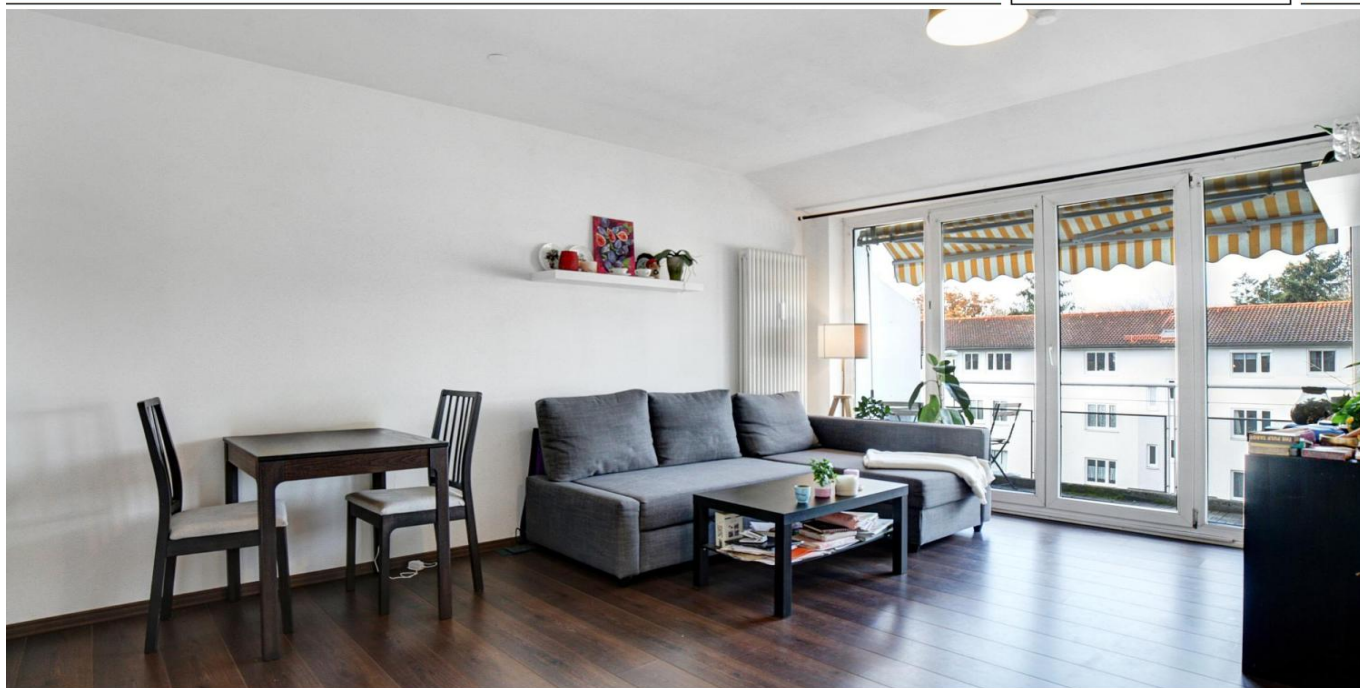


München – Moosach

# Gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung in sehr gepflegter Wohnanlage

VP azonosító: 24036025



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

VÉTELÁR: 345.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 43 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Áttekintés

VP azonosító	24036025
Hasznos lakótér	ca. 43 m <sup>2</sup>
EMELET	3
Szobák	1.5
Hálószobák	1
FÜRDŐSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1997
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	345.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Köngyű földgáz	Végső energiafogyasztás	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	10.11.2031	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Az ingatlan



VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Az ingatlan

**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!

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

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

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand 04.11.2024

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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



VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Az els? benyomás

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene, vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>, gelegen im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1997. Die Wohnung gehört zu einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die aus mehreren Gebäuden besteht. Im Gebäude der angebotenen Wohnung befinden sich lediglich 14 Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über ein helles Wohnzimmer mit Zugang zu einem ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon. Das angrenzende Schlafzimmer und die Küche sind jeweils separat zugänglich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 165 €, und die Rücklagen belaufen sich auf ca. 2.700 € (Stand: 2023). Zusätzlich gehören ein Kellerabteil und ein Tiefgaragen-Einzel-Stellplatz zur Wohnung. Dank der bestehenden Vermietung bietet die Immobilie eine attraktive Möglichkeit für Kapitalanleger. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen gerne für eine Besichtigung zur Verfügung.

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Részletes felszereltség

- \* Apartment im 3. Obergeschoss
- \* Baujahr: 1997
- \* Zustand: gepflegt
- \* Innenliegendes Bad mit Badewanne
- \* Böden: Laminat und Fliesen
- \* Großer Balkon mit Markise
- \* Kellerabteil (großzügig)
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Waschküche im Keller vorhanden
- \* Wohnung ist vermietet: Aktuelle Kaltmiete € 886,00
- \* Monatliches Hausgeld: ca. € 165,00

Die Ausstattung der Wohnung bietet eine ideale Grundlage für langfristige Kapitalanlagen oder als gut vermietete Wohnoption in einer gefragten Lage Münchens.

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Minden a helyszínr?!

Das Apartment befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage im Münchner Stadtteil Moosach. Die Gegend zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Supermärkte, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Die Nähe zum Botanischen Garten, Olympiapark und weiteren Grünflächen bietet ideale Bedingungen für Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien. Verkehrsanbindung: Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden: Die Bushaltestelle "Dillinger Straße" (Buslinie 169) ist ca. 265 m entfernt und in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bahnhof Moosach (U-Bahn U3, S-Bahn, Tram) liegt ca. 1,1 km entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und den Flughafen. Entfernungen: Flughafen München: ca. 38 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 9 km, ca. 25 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 7 km, ca. 19 Autominuten Einkaufsmöglichkeiten & Einrichtungen: Supermärkte (ALDI, REWE, Kaufland, Dennis Biomarkt): ca. 500 m bis 2 km entfernt Ärzte, Apotheken, Restaurants und Drogerien: ca. 300 m bis 1 km entfernt Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der vielfältigen Infrastruktur eignet sich die Lage ideal für Bewohner, die eine gute Erreichbarkeit und hohe Lebensqualität schätzen.

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.11.2031. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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

VP azonosító: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
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)