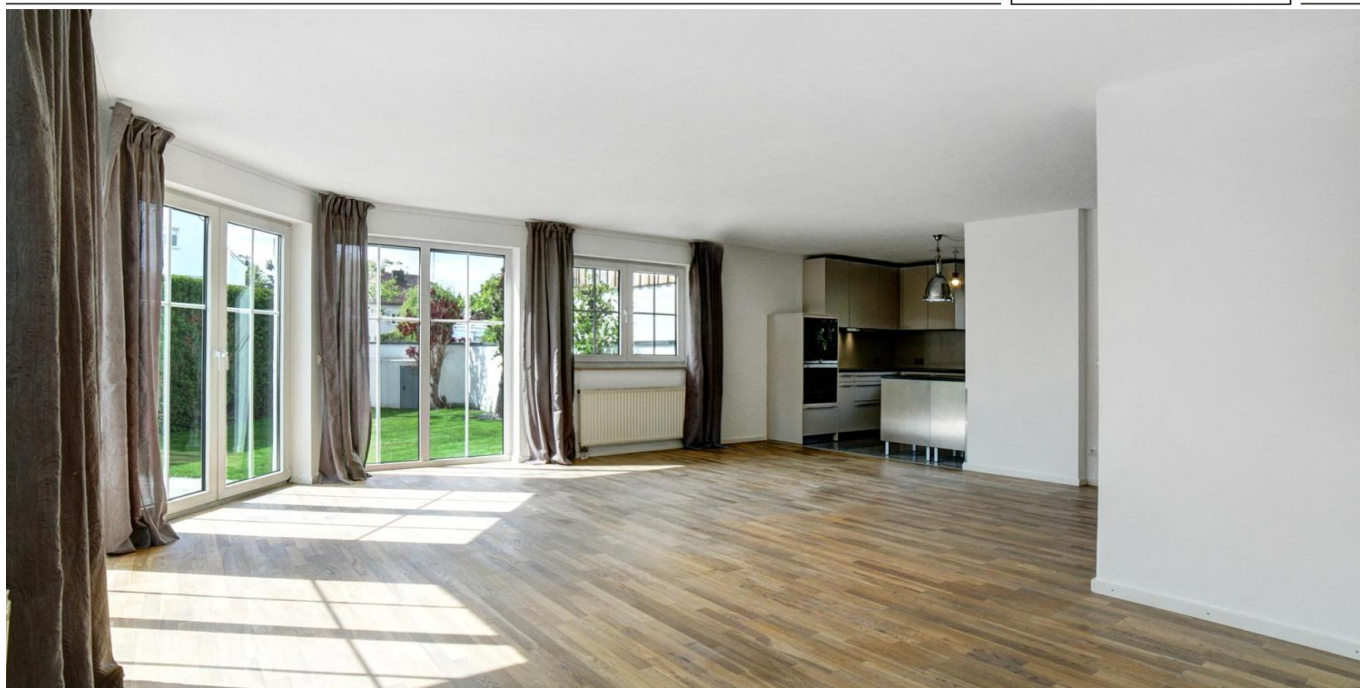


München – Feldmoching

# Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 24391006



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

PREÇO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • ÁREA: ca. 203 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Numa vista geral

Número da propriedade	24391006	Preço de compra	1.390.000 EUR
Área	ca. 203 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2024
Casas de banho	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1993	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	102.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	22.02.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel

# 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 Sollzinsbindung  
3,14% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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!

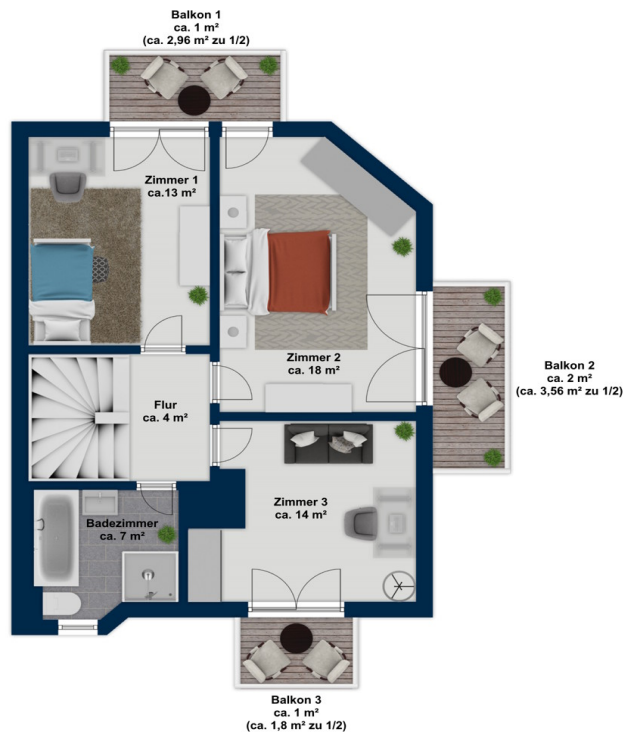
Bäume pflanzen fürs Klima  
GROWMY TREE

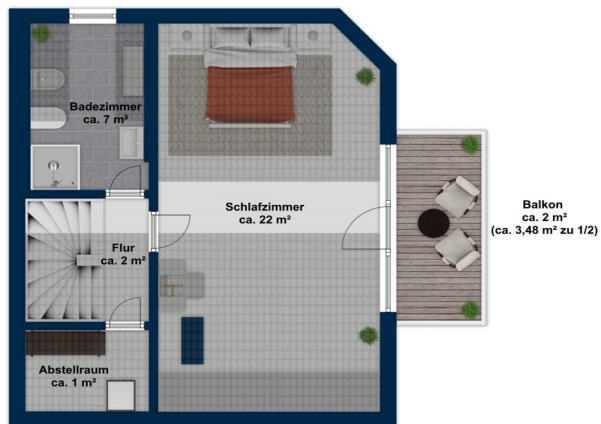
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Uma primeira impressão

Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung Das im Jahr 1993 erbaute, vollständig renovierte Doppelhaus befindet sich auf einem ca. 280 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von ca. 203 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)) und stehen Ihnen natürlich gerne für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 Munique  
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)