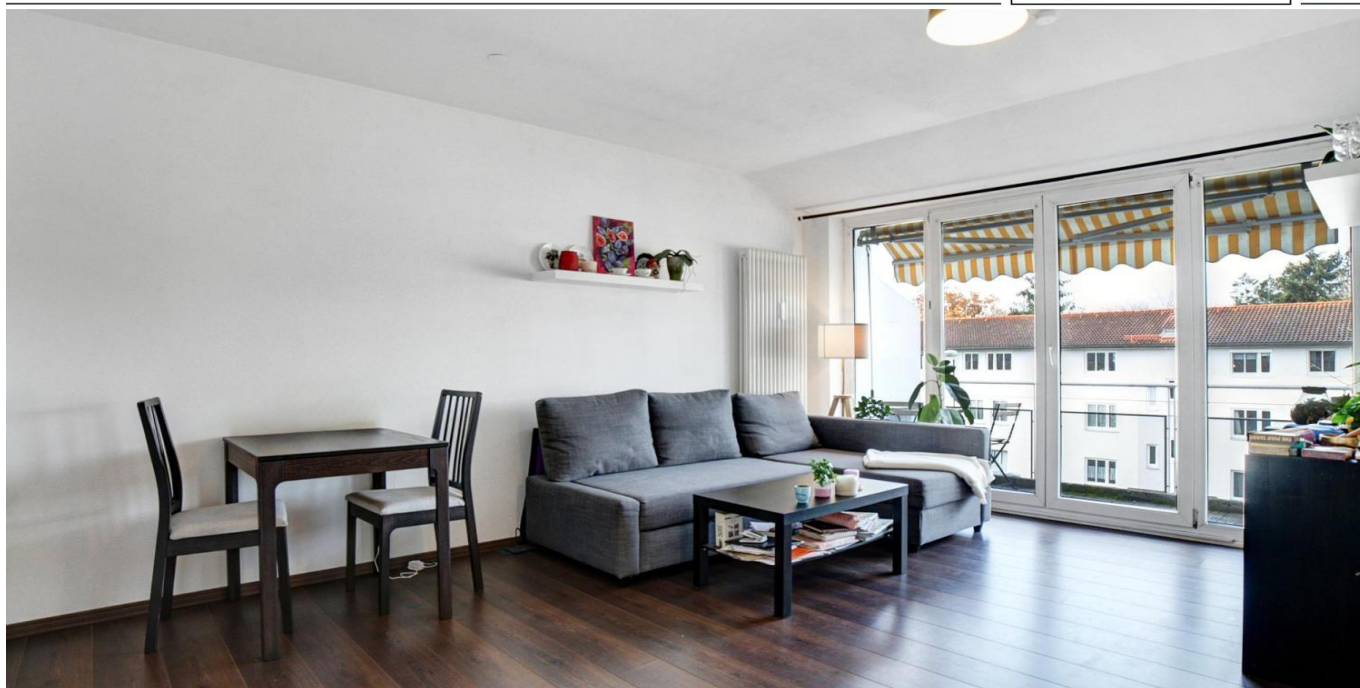


München – Moosach

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

Número da propriedade: 24036025



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

PREÇO DE COMPRA: 345.000 EUR • ÁREA: ca. 43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1.5

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

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

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24036025	Preço de compra	345.000 EUR
Área	ca. 43 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	3	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	1.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1997		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	110.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	10.11.2031	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1997

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## O imóvel





Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## O imóvel





Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## O imóvel



Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## 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 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

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Blüme pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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



Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Detalhes do equipamento

- \* 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.

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## Outras informações

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 Handelsregistersauszugs, 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



Número da propriedade: 24036025 - 80997 München – Moosach

## 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)