München – Feldmoching

Feldmoching – ruhig, grün, bezahlbar: 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Loggia!

Objektnummer: 25036013

KAUFPREIS: 425.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 66,83 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Auf einen Blick

Objektnummer	25036013
Wohnfläche	ca. 66,83 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Nahwärme	Endenergie-verbrauch	74.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.07.2029	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

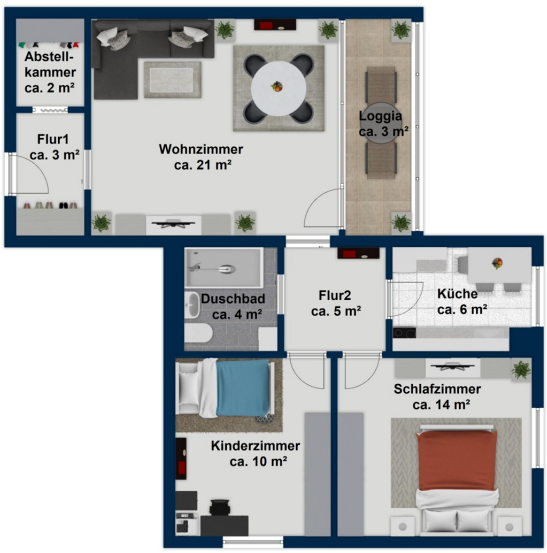
Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Die Immobilie

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1966 errichteten 14-geschossigen Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet auf ca. 67?m² eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger. Die Einheit ist derzeit befristet bis Januar 2026 vermietet, mit einer vertraglich vereinbarten Option auf Verlängerung – ein attraktives Modell für Investoren.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche sowie ein innenliegendes Duschbad. Eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Ein echtes Highlight ist die verglaste Loggia mit Südausrichtung, die den Wohnraum erweitert und sich als ruhiger Rückzugsort mit viel Sonne bestens zum Entspannen anbietet. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnanlage besteht aus insgesamt 120 Einheiten und das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 513 Euro. Der Rücklagenstand zum 30. Juni 2024 beläuft sich auf insgesamt 380.246,88?Euro, woraus sich ein anteiliger Betrag von 6.672,58?Euro für die Wohnung ergibt. Die aktuelle monatliche Kaltmiete beträgt 1.400?Euro zuzüglich 390?Euro Nebenkosten.

Diese Wohnung stellt eine interessante Investitionsmöglichkeit in aufstrebender Münchner Lage dar – mit Potenzial zur Eigennutzung ab 2026 oder als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Erträgen.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Ausstattung und Details

•Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
•Großzügiger Wohn- und Essbereich
•Zwei Schlafzimmer – flexibel nutzbar als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
•Laminat und Fliesen
•Funktionales, innenliegendes Duschbad
•Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
•Sonnige, verglaste Loggia mit Südausrichtung
•Separates Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
•Fahrradraum und Waschküche zur gemeinschaftlichen Nutzung
Hausgeld & Rücklagen:
•Hausgeld: € 513 monatlich
•Rücklagenstand zum 30.06.2024: gesamt € 380.246,88 / anteilig € 6.672,58
Vermietung & Rendite:
•Aktuell befristet vermietet bis Januar 2026 mit Verlängerungsoption
•Monatliche Kaltmiete: € 1.400
•Monatliche Nebenkosten: € 390
•Attraktive Mietrendite
Besonderheiten:
•Ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage
•Grundriss ist WG-geeignet

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Münchner Norden, im vielfältigen Stadtteil Feldmoching-Hasenbergl – einem Wohngebiet, das sich durch seine grüne Umgebung, eine gute Infrastruktur und stetige Entwicklung auszeichnet. Die Wohnung liegt ruhig in einer gewachsenen Wohnlage, die sowohl bei Familien als auch bei Paaren und Kapitalanlegern zunehmend gefragt ist.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte (Penny, Rewe, Aldi Süd), Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung – sind bequem fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und machen das Viertel besonders familienfreundlich.

Neben dem Lerchenauer See, der direkt vor der Haustür liegt, laden auch der Feldmochinger See, der Fasaneriesee und zahlreiche Grünflächen in der Umgebung zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden im Freien ein. Sportvereine, Freizeitangebote sowie Cafés und Restaurants sorgen zudem für eine hohe Lebensqualität im Viertel.

Die Kombination aus guter Anbindung, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht diesen Standort zu einer attraktiven Wohn- und Anlageadresse – mit viel Potenzial für die Zukunft.

Entfernungen im Überblick:
•Bushaltestelle „Max-Wönner-Str.“ (Linien 60, N76) – ca. 260 m
•Bushaltestelle „Robinienstraße“ (Linie 173) – ca. 900?m
•S-Bahn „Fasanerie“ (S1)/ Fasanerie Bf. (Linien 175, N71) – ca. 1,8? km
•U-Bahn „Feldmoching“ (U2)/ Feldmoching Bahnhof (vielzählige Buslinien) – ca. 2,6?km

•Flughafen München – ca. 35 km / ca. 26 Minuten mit dem Auto
•Marienplatz – ca. 11?km / ca. 26 Minuten mit dem Auto / ca. 35 Minuten mit ÖPNV
•Hauptbahnhof München – ca. 9 ?km / ca. 19 Minuten mit dem Auto / ca. 33 Minuten mit ÖPNV

•Ärzte, Apotheken (Lassalle-Apotheke), Drogerien (Rossmann), Supermärkte (Penny, Rewe, Aldi Süd) und Gastronomie – im Umkreis von ca. 110?m bis 1?km

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 74.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Objektnummer: 25036013 - 80995 München – Feldmoching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com