

München – Feldmoching

# Großzügiges Wohnen: Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung & Garten

Número da propriedade: 25391006



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

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 203 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25391006 - 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Numa vista geral

Número da propriedade	25391006
Área	ca. 203 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.295.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25391006 - 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel





Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## O imóvel



Número da propriedade: 25391006 - 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 250.000 €

**3,34% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,27% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	<b>3,30% p.a.</b>	<b>3,40% p.a.</b>
10 Jahre	3,27% p.a.	3,34% p.a.
30 Jahre	3,76% p.a.	3,84% p.a.

Stand 04.03.2025

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

Bäume pflanzen  
fürs Klima

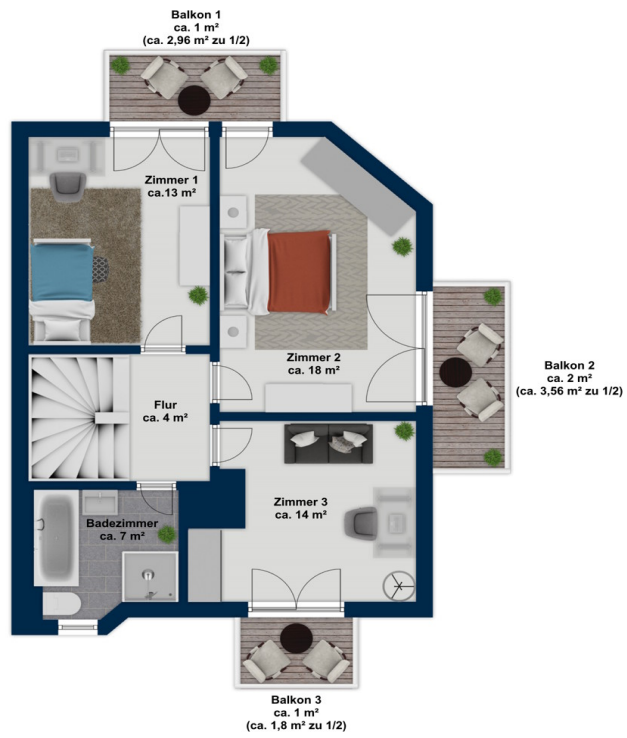
CROWMY TREES

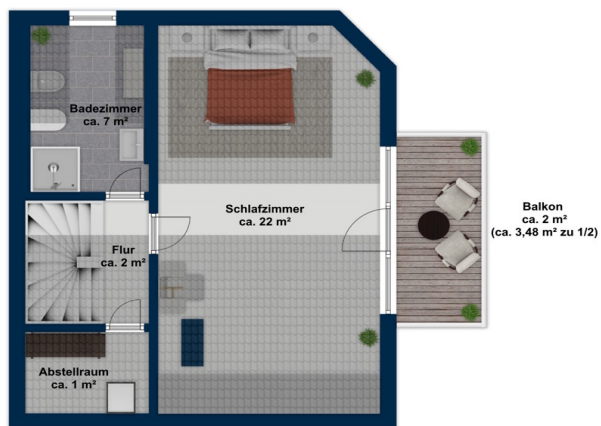
www.von-poll-finance.com

Número da propriedade: 25391006 - 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Uma primeira impressão

Diese renovierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 bietet mit ca. 203 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf vier Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das 280 m<sup>2</sup> große Grundstück umfasst eine sonnige Terrasse, einen gepflegten Garten sowie eine Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz. Großzügiges Wohnkonzept für die ganze Familie: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse. Die offene, hochwertige Einbauküche (2017) mit moderner Ausstattung lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Bodentiefe, einbruchssichere Fenster sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Privaträume mit Komfort & Funktionalität: Das Obergeschoss beherbergt drei großzügige Schlafzimmer, ein neues Badezimmer (2024) mit Badewanne und separater Dusche sowie Balkone für jedes Zimmer. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres ca. 22 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum, ausgestattet mit einer Klimaanlage. Ergänzt wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Dusche und einen praktischen Abstellraum. Flexible Nutzung dank Einliegerwohnung: Das vollständig ausgebaute Kellergeschoss bietet eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang, einem zusätzlichen Badezimmer mit Dusche sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Gäste, Homeoffice oder zur Vermietung. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Detalhes do equipamento

- \* Erstbezug nach einer umfassenden Renovierung – alles frisch und modern
- \* Hochwertige Einbauküche (2017) – perfekt für Genießer und Hobbyköche
- \* Stilvolle, neu gestaltete Badezimmer mit edlen Materialien
- \* Edles Eichenparkett – gebürstet, geölt und gekalkt für ein warmes Wohngefühl
- \* Voll ausgebautes Keller- und Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- \* Separate Einliegerwohnung im Kellergeschoss mit eigenem Zugang – ideal für Gäste oder zur Vermietung
- \* Vier Balkone für entspannte Momente an der frischen Luft
- \* Spezielle Fenster mit Wärmeschutz, Einbruchssicherung und K-Plus-Technologie
- \* Sonnige Süd-Terrasse und ein gepflegter Garten zum Genießen
- \* Einzelgarage plus ein zusätzlicher Freiplatz – bequemes Parken direkt am Haus
- \* Effiziente Gaszentralheizung (2019) für angenehme Wärme
- \* Klimaanlage im Dachgeschoss für besten Wohnkomfort auch an heißen Tagen

Número da propriedade: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25391006 - 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: 25391006 - 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)