

München – Feldmoching

# Wunderschöne Doppelhaushälfte für die große Familie mit Einliegerwohnung

Número de propiedad: 24391006



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

PRECIO DE COMPRA: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 280 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## De un vistazo

Número de propiedad	24391006	Precio de compra	1.390.000 EUR
Superficie habitable	ca. 203 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2024
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1993	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	102.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.02.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad



Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad





Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## La propiedad

**VP VON POLL FINANCE**

### 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 €

**3,32% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollensbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollensbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,15% p.a.	3,25% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,32% p.a.
30 Jahre	3,89% p.a.	3,98% p.a.

Stand per 03.06.2024

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

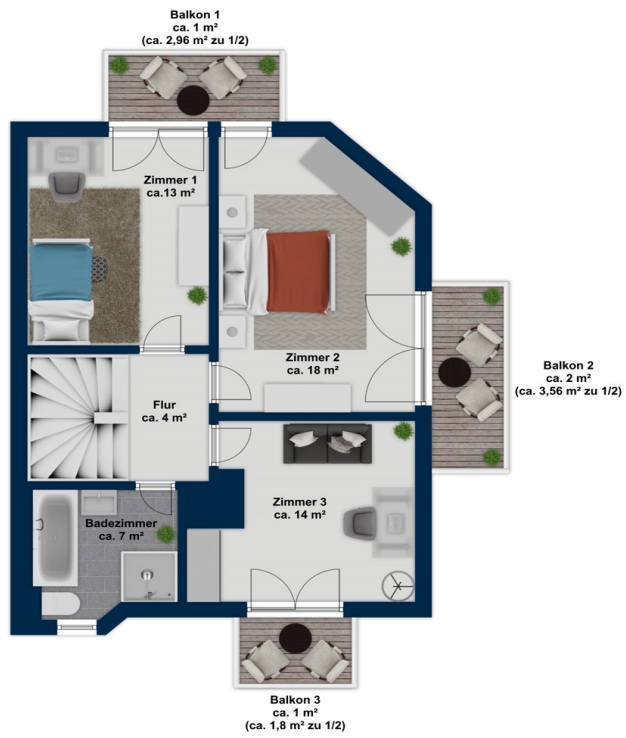
**Bitte pflanzen Sie für Klima**  
GREENART TREES

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

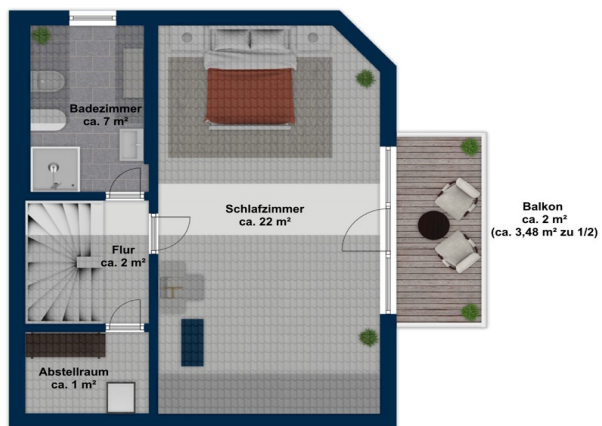
Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Una primera impresión

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 de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Detalles de los servicios

- 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 de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Otros datos

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 de propiedad: 24391006 - 80995 München – Feldmoching

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 Múnich - Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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