

München – Feldmoching

# Großzügiges Wohnen: Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung & Garten

Objektnummer: 25391006



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

KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25391006 - 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25391006                  |
| Wohnfläche   | ca. 203 m²                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1993                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.295.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergieverbrauch         | 102.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1993           |

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching**

# Die Immobilie

# 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 €

3,26% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,19% p.a. gebundener Sollzins

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 5 Jahre         | 3,22% p.a.             | 3,31% p.a.               |
| 10 Jahre        | 3,19% p.a.             | 3,26% p.a.               |
| 30 Jahre        | 3,79% p.a.             | 3,87% p.a.               |

Stand 05.05.2025

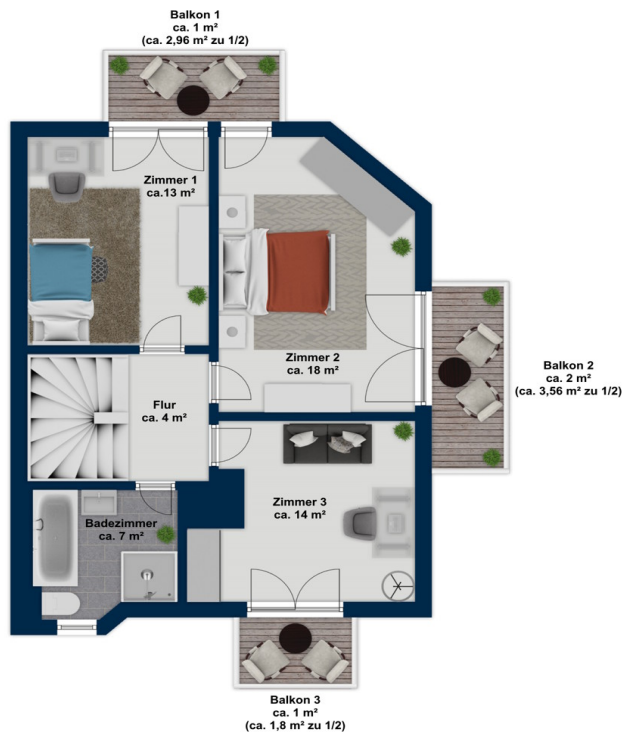
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

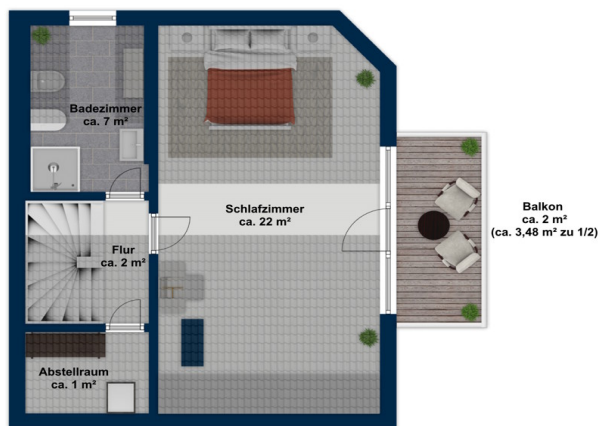
www.von-poll-finance.com

Objektnummer: 25391006 - 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: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Ausstattung und Details

- \* 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

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich im Stadtteil Feldmoching zwischen dem Fasaneriesee 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 Fasaneriesee 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

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
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)