

München – Feldmoching

Großzügiges Wohnen: Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung & Garten

Property ID: 25391006



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 280 m²

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

At a glance

Property ID	25391006
Living Space	ca. 203 m ²
Rooms	6
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	102.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	22.02.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property



Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

The property

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 Sollzins	effektiver 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 05.09.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima

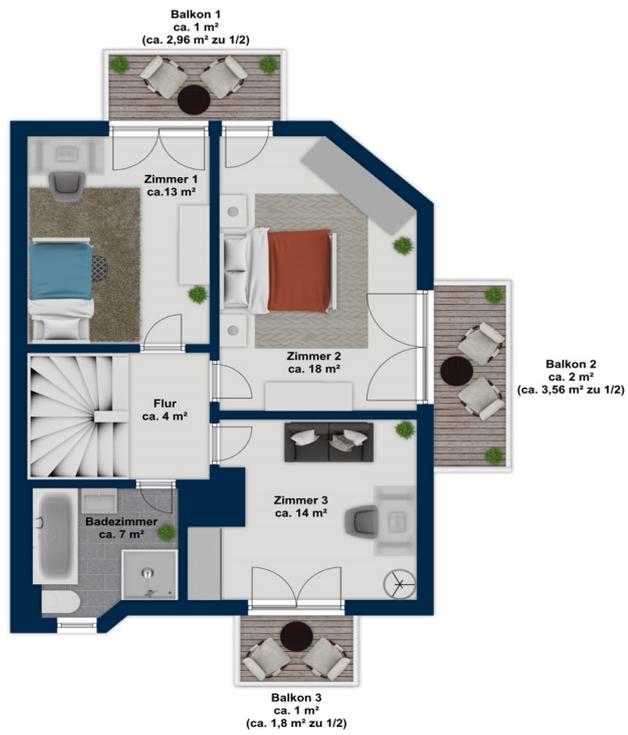
GROW MY TREE

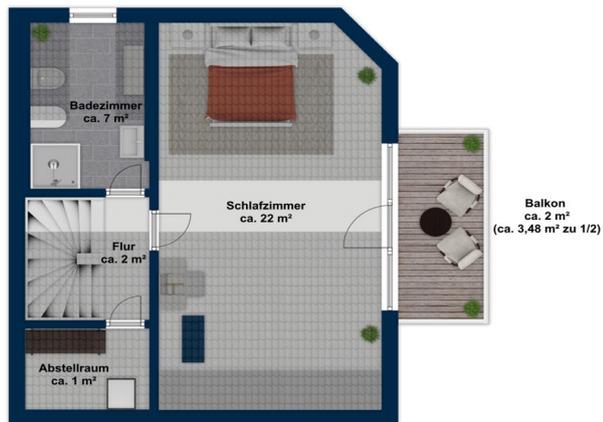
www.von-poll-finance.com

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

A first impression

Diese renovierte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 bietet mit ca. 203 m² Wohnfläche auf vier Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Das 280 m² 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 m² 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!

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

Details of amenities

- * 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

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

All about the location

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

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 102.50 kwh/(m²*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.

Property ID: 25391006 - 80995 München – Feldmoching

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com