

München – Feldmoching

# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Weitblick über München

CODE DU BIEN: 25236014



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

PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 62,34 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## En un coup d'œil

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN              | 25236014                  |
| Surface habitable         | ca. 62,34 m²              |
| Etage                     | 13                        |
| Pièces                    | 2                         |
| Chambres à<br>coucher     | 1                         |
| Salles de bains           | 1                         |
| Année de<br>construction  | 1972                      |
| Place de<br>stationnement | 1 x Parking<br>souterrain |

|                                 |                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                    | 369.000 EUR                                                                           |
| Type                            | Etage                                                                                 |
| Commission pour le<br>locataire | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisation /<br>Rénovation   | 2017                                                                                  |
| État de la propriété            | Bon état                                                                              |
| Aménagement                     | Bloc-cuisine, Balcon                                                                  |

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Télé                 |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 13.12.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 81.50 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2017                                        |

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Une première impression

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 13. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses in München und bietet durch ihre erhöhte Lage einen eindrucksvollen Ausblick auf die Stadt sowie bei klarer Sicht bis hin zu den Alpen. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und viel Tageslicht aus. Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein angenehmes Raumgefühl: Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und verfügt über große Fensterflächen, die nicht nur für viel Licht sorgen, sondern auch den Blick auf das Stadtpanorama freigeben. Angrenzend befindet sich eine überdachte Süd-Loggia, die zu jeder Jahreszeit als geschützter Außenbereich genutzt werden kann. Das Schlafzimmer liegt ruhig und bietet ebenfalls einen weiten Ausblick. Morgens erwachen Sie mit Blick auf die aufgehende Sonne über der Stadt, während das Panorama eine besondere Atmosphäre schafft. Die Küche ist separat vom Wohnbereich angelegt und funktional ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz zur Zubereitung von Mahlzeiten sowie Stauraum für Küchenutensilien. Auch hier sorgt ein Fenster für angenehmes Tageslicht und einen Blick ins Freie. Das Badezimmer ist klassisch gehalten und verfügt über eine Badewanne. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung eignet sich sowohl für Einzelpersonen als auch für Paare, die eine ruhige und gut angebundene Wohnlage mit außergewöhnlicher Fernsicht schätzen. Verfügbar ab Ende Oktober 2025. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Détails des commodités

- Gepflegte Wohnanlage
- Personenaufzug (5 Personen) und Lastenaufzug bis zur Wohnungstür
- Loggia mit Südausrichtung und Blick über München bis in die Alpen
- Parkettboden in Diele, Schlafzimmer und Wohnzimmer
- Einbauküche mit Geräten
- Abschließbares Kellerabteil (Keller D, Nr: 64)
- Abschließbarer Tiefgaragenstellplatz (Nr: 126) inklusive
- Gepflegte Gemeinschaftsräume
- Fahrradstellplatz im Keller
- Beide Aufzüge aus 2015
- Fenster aus 2006
- Neue LED-Beleuchtung im Treppenhaus aus 2023
- Tiefgarage saniert im Jahr 2024
- Ab Ende Oktober 2025 bezugsfrei

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Tout sur l'emplacement

Feldmoching-Hasenberg ist ein vielseitiger Stadtbezirk im Norden Münchens, der urbanes Wohnen mit naturnaher Lebensqualität kombiniert. Der Bezirk besticht durch seine Mischung aus traditionellen Wohngebieten, moderner Architektur und weitläufigen Grünflächen. Dank der hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erreichen Sie das Stadtzentrum bequem und schnell. Die U-Bahn-Linien U2 und U3, zahlreiche Busverbindungen sowie die S-Bahn-Station Feldmoching garantieren eine ausgezeichnete Erreichbarkeit. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal, da der Autobahnring und wichtige Verkehrsadern in wenigen Minuten erreichbar sind. Feldmoching-Hasenberg ist bekannt für seine zahlreichen Erholungsgebiete. Die nahegelegenen Feldmochinger Seen – insbesondere der Fasaneriesee, der Feldmochinger See und der Lerchenauer See – laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden am Wasser ein. Zudem bietet der Bezirkspark Hasenberg viel Platz für Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Gegend bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, kleine Fachgeschäfte und Wochenmärkte. Für größere Einkäufe oder Shopping-Touren sind umliegende Einkaufszentren bequem erreichbar. Ärzte und Apotheken befinden sich in der Nähe und gewährleisten eine umfassende Versorgung. Zahlreiche Vereine und Veranstaltungen fördern den Austausch und machen das Leben im Viertel besonders lebendig.

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 25236014 - 80995 München – Feldmoching

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munich - Sud-Est/Ottobrunn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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