München – Moosach

Bezugsfreie, moderne Wohnung in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 26225073



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84.76 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Auf einen Blick

Objektnummer	26225073
Wohnfläche	ca. 84.76 m²
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 35000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,90 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	156.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.10.2032	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Die Immobilie





Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

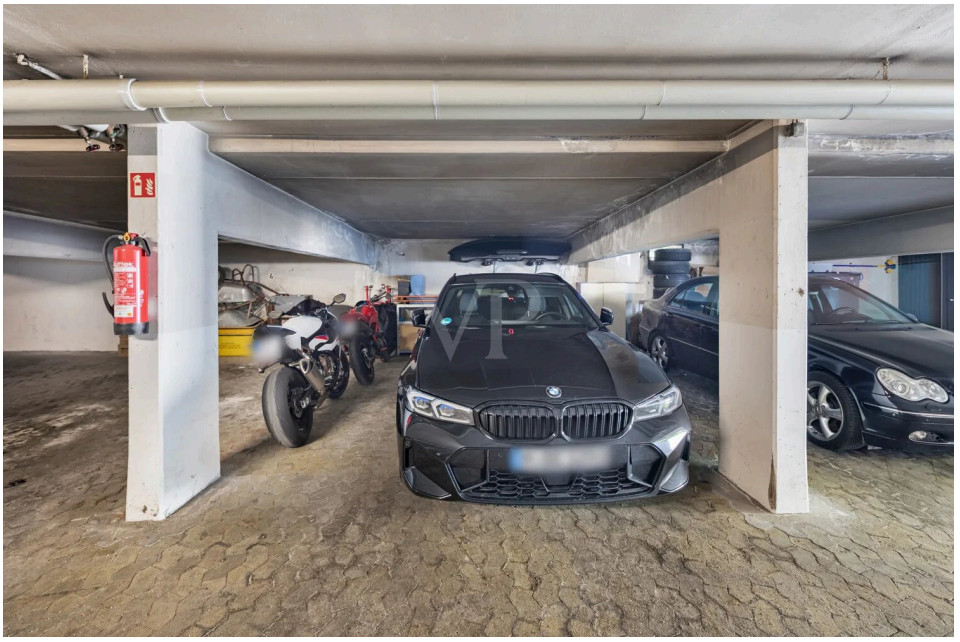
Die Immobilie





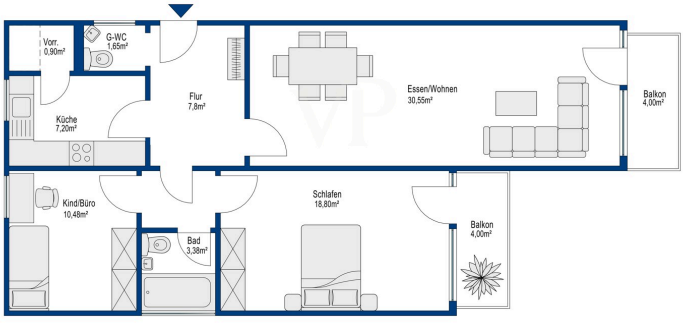
Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Die Immobilie



Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

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: 26225073 - 80992 München – Moosach

Ein erster Eindruck

Die Qualität eines Grundrisses zeigt sich im Alltag: in kurzen Wegen, klaren Raumfolgen und ausreichend Platz dort, wo er tatsächlich gebraucht wird. Diese 3-Zimmer-Wohnung ist auf knapp 85 m² angenehm ausgewogen angelegt. Gemeinschaftliches Wohnen, persönliche Rückzugsbereiche und praktische Nebenflächen erhalten jeweils ihren eigenen Platz. Dadurch entsteht ein Zuhause, das sich für Paare ebenso gut eignet wie für eine kleine Familie.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Seine Proportionen erlauben es, einen behaglichen Wohnbereich und einen vollwertigen Essplatz einzurichten, ohne dass der Raum überladen oder unruhig wirkt. Beide Bereiche gehen selbstverständlich ineinander über und schaffen eine offene, einladende Atmosphäre. Von hier aus führt der direkte Weg auf einen der beiden Balkone, der den Wohnraum um einen geschützten Platz im Freien ergänzt.

Die Küche ist als eigener Raum angelegt und liegt dennoch nah am Wohn- und Essbereich. So bleiben die Wege kurz, während Kochen und Wohnen angenehm voneinander getrennt sind. Der funktionale Zuschnitt bietet ausreichend Fläche für die täglichen Abläufe. Besonders praktisch ist die angrenzende Abstell- beziehungsweise Speisekammer: Vorräte, Haushaltsutensilien und Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich dort übersichtlich unterbringen, ohne wertvollen Platz in der Küche oder im Wohnbereich zu beanspruchen.

Das Schlafzimmer ist großzügig bemessen und als ruhiger Rückzugsort konzipiert. Von hier aus ist der zweite Balkon zugänglich, der dem Raum einen eigenen Außenbereich zuordnet. Beide Balkone sind nach Westen ausgerichtet und bieten besonders am Nachmittag und in den frühen Abendstunden angenehme Lichtverhältnisse. Sie sind eine schöne Ergänzung des Wohnangebots, ohne den durchdachten Grundriss in den Hintergrund zu rücken.

Ein weiteres Zimmer eröffnet verschiedene Möglichkeiten: Es kann als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden und lässt sich damit flexibel an die jeweilige Lebenssituation anpassen. Gerade für das Arbeiten von zu Hause entsteht hier ein eigenständiger Bereich, der vom Wohn- und Esszimmer getrennt ist und konzentriertes Arbeiten ermöglicht.

Das Badezimmer und das separate Gäste-WC sind sinnvoll in die Raumfolge eingebunden. Die Trennung erleichtert den Alltag mit mehreren Personen und bietet

zugleich mehr Privatsphäre, wenn Besuch empfangen wird. Auch der Flur erfüllt seine verbindende Funktion, ohne unnötig viel Wohnfläche zu beanspruchen.

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnung. Der zugehörige Tiefgaragenstellplatz erspart die tägliche Parkplatzsuche und ergänzt das Angebot um einen weiteren praktischen Komfort.

Was diese Wohnung auszeichnet, ist das stimmige Zusammenspiel ihrer Räume: ein weitläufiger Bereich für das gemeinsame Leben, zwei gut nutzbare Rückzugszimmer, eine separate Küche mit zusätzlicher Vorratsfläche sowie zwei den jeweiligen Wohnbereichen zugeordnete Balkone. Zusammen mit der ruhigen Ausrichtung und der gefragten Münchner Wohnlage entsteht ein angenehmes Zuhause, das nicht auf kurzlebige Effekte setzt, sondern auf gute Proportionen, eine nachvollziehbare Ordnung und dauerhafte Wohnqualität.

Die Wohnung wird bezugsfrei übergeben und steht dem neuen Eigentümer somit zur freien Nutzung zur Verfügung.

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit rund 30 m²
* Klar strukturierter und im Alltag sehr gut nutzbarer Grundriss
* Zwei Balkone in Westausrichtung
* Separater Küchenbereich mit angrenzender Abstell- und Speisekammer
* Schlafzimmer mit eigenem Balkon
* Flexibel nutzbares drittes Zimmer, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
* Tageslichtbad mit Badewanne
* Zusätzliches, separates Gäste-WC
* Ruhige Ausrichtung der Wohn- und Schlafräume
* Eigenes Kellerabteil für weiteren Stauraum
* Tiefgaragenstellplatz
* Gefragte Wohnlage in München-Moosach
* Sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Einrichtungen des täglichen Bedarfs
* Bezugsfrei

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und angenehm ruhiger Wohnlage in München-Moosach, nahe dem Kapuzinerhölzl und in gewachsener Nachbarschaft zu Nymphenburg und Obermenzing. Die Umgebung verbindet auf besondere Weise urbanen Wohnkomfort mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für alle, die naturnah wohnen und zugleich hervorragend an die Stadt angebunden sein möchten.

Ein großer Vorteil der Lage ist die unmittelbare Nähe zum Kapuzinerhölzl, einem rund 18 Hektar großen Eichen-Hainbuchenwald mit alten Baumbeständen, Lichtungen und Spazierwegen. Auch der Hartmannshofer Park, der Botanische Garten sowie der weitläufige Nymphenburger Schlosspark befinden sich in gut erreichbarer Nähe und bieten attraktive Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung im Grünen.

Die Nahversorgung ist sehr gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Drogerien, Supermärkte und kleinere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld. Ergänzend bieten die Meile Moosach sowie das Olympia-Einkaufszentrum mit rund 130 Shops und Gastronomiebetrieben eine vielseitige Auswahl an Einzelhandel, Gastronomie und weiteren Versorgungsmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die nahegelegenen Bus- und Tramhaltestellen ermöglichen eine schnelle Anbindung in die umliegenden Stadtteile. Über die Haltestelle Amalienburgstraße bestehen unter anderem Anschlüsse an die Tramlinie 17 sowie mehrere Buslinien. Der Bahnhof Moosach mit U-Bahn-, S-Bahn- und Regionalverkehrsanbindung ist ebenfalls gut erreichbar und bietet eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof sowie zum Flughafen.

Für Familien ist die Lage ebenfalls sehr attraktiv. Moosach verfügt über eine gute Auswahl an Kindertageseinrichtungen und Schulen, darunter Mittelschulen, eine Realschule sowie das Gymnasium München/Moosach. Die Kombination aus ruhiger Wohnumgebung, kurzen Wegen, Grünflächen und guter Infrastruktur macht die Lage besonders familienfreundlich.

Insgesamt bietet die Adresse eine gelungene Mischung aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und sehr guter städtischer Infrastruktur – ein Standort mit hoher Lebensqualität im Münchner Westen.

Objektnummer: 26225073 - 80992 München – Moosach

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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: 26225073 - 80992 München – Moosach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com