

3-Zimmerwohnung in Alt-Moosach, 3 Minuten zur U3, im Grünen mit viel Sonne. Provisionsfrei!



Kurze Objektbeschreibung:

Die Wohnung hat insgesamt 73,12 qm mit 3 Zimmern (Wohnzimmer 21,84 qm, Schlafzimmer 16,80 qm und Kinderzimmer 9,72 qm). Das Kinderzimmer kann auch gut als Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Jedes Zimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage in Ecklage (Süd-West) und bietet damit viel Sonne mit Privatsphäre.

Es gibt eine separate Küche mit eigenem Fenster, eine Abstellkammer und ein trockenes Kellerabteil.

Rund um das Haus gibt es Grünflächen und mehrere Bäume, die im Sommer angenehmen Schatten spenden.

Die Wohnung ist ideal für Paare oder eine kleine Familie! Sie wurde in 2025 von mir renoviert und seitdem ausschließlich selbst bewohnt.

Provisionsfrei: Sie zahlen nur die üblichen Kaufnebenkosten (Notar und Grunderwerbsteuer). Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Makleranfragen nicht beantwortet werden!

Lage: Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Lage zwischen Pelkovenstraße und Dachauer Straße.

Die Anbindung an den Nahverkehr ist hervorragend: Die U3 (Haltestelle „Moosacher St.-Martin-Platz“), die Tram 20 (Haltestelle „Hugo-Troendle-Straße“), Expressbusse (X35 & X36) sowie reguläre Busse (163, 175 & N71) sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die S1 (Haltestelle „Moosach“) ist nur 11 Minuten zu Fuß entfernt und hat eine Direktverbindung zum Flughafen.

Olympia-Einkaufszentrum (OEZ), Olympiapark, Schloss Nymphenburg, das O2-Hochhaus sowie große Firmen sind in unmittelbarer Nähe. Am Pelkovenschlössl finden regelmäßig schöne Veranstaltungen statt (Zirkus, Weihnachtsmarkt, Stadtteilstadt usw.).

Für Sportliebhaber gibt es tolle Laufstrecken im Wald, zum Nymphenburger Schlosspark oder im Amphionpark/Olympiapark.

Der Fasaneriestee ist nur 3 km entfernt, weitere Seen der Dreiseenplatte (Lerchenauer-See, Feldmochinger See u.a.) sind mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten:

- Verschiedene Lebensmittelgeschäfte (EDEKA, ALDI Süd, Kaufland), Bäckereien, Feinkost, Metzgerei in einem Umkreis von 700m
- Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) 15 Min zu Fuß oder 1 U-Bahn-Station
- Post, mehrere Apotheken, Drogerie-Märkte (DM & Rossmann), Cafés und Restaurants, Banken (Hypovereinsbank, Stadtsparkasse, Postbank), Friseure sind in wenigen Minuten zu erreichen.
- Tankstelle und zahlreiche kostenlose Parkplätze auch in der Nähe



Eckdaten:

- Adresse: Franz-Fehl-Straße 4, 80992 München
- Kaufpreis: 630.000 EUR
- Hausgeld: 642 EUR (inkl. Heizkosten)
- Provision: keine (vom Besitzer direkt verkauft)
- Wohnungstyp: Etagenwohnung
- Etage: 3
- Keller: Ja, sehr trocken
- Balkon/Terrasse: Ja (2)
- Garten/-mitbenutzung: Ja
- Personenaufzug: Ja (letzte Modernisierung 2023)
- Einbauküche: Ja
- Raumhöhe: ca. 2.70m
- Fläche: 73,12 qm (davon 8 qm Balkone = 1/2, ein Balkon 12 qm, ein Balkon 3,84 qm)
- Zimmer: 3
- Abstellkammer: Ja, Abstellnische: Ja
- Waschmaschinenanschluss: Ja, im Badezimmer
- Spülmaschinenanschluss: Ja, in der Küche
- Objektzustand: sehr gepflegt
- Qualität der Ausstattung: Gut
- Baujahr: 1966
- Erbbaurecht: Nein
- Letzte Modernisierung/Sanierung: 2025
- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 118,60 kWh/(m²*a)
- Heizungsart: Zentralheizung
- Wesentliche Energieträger: Gas
- Tiefgarage-Stellplatz: nein. Gebührenfreie Parkplätze in den Anliegerstraßen vorhanden.
- Bezugsfrei: Ab Februar 2027

Durchgeführte Renovierungsarbeiten:

- **Wände & Türen:** Die gesamte Wohnung inklusive der BalkonInnenseiten wurde frisch gestrichen. Alle Zimmertüren und Zargen sind abgeschliffen, neu lackiert und mit modernen Türklinken und Schlösser ausgestattet. Auch die Innenseite der Wohnungseingangstür erstrahlt dank neuem Klarlack in frischem Glanz.
- **Böden & Leisten:** Der Echtholzparkett im Wohnzimmer wurde abgeschliffen und neu versiegelt. In der gesamten Wohnung sorgen zudem neue Sockelleisten für einen sauberen Abschluss.
- **Küche:** Hier wurden neue Fliesen verlegt, ein neues Spülbecken sowie ein neuer Geschirrspüler installiert. Die Dunstabzugshaube wurde intensiv gereinigt und mit frischen Filtern ausgestattet.
- **Badezimmer:** Das Bad wurde mit einem neuen Duschkopf, neuer Toilettenbrille und einem modernen Spiegelschrank aufgewertet. Zusätzlich wurde ein leistungsstarker Abluftventilator installiert.
- **Fenster & Heizung:** Alle Fenster und Jalousien erhielten eine intensive Grundreinigung und wurden mit neuen Fensterklinken versehen. Sämtliche Heizkörper sind gründlich gereinigt, neu lackiert und mit neuen Thermostaten ausgestattet.
- **Balkone:** Die Balkone wurden per Hochdruckreiniger aufbereitet und anschließend mit stilvollen Klickfliesen belegt.
- **Beleuchtung:** In allen Räumen wurden bereits neue, moderne Lampen installiert.
- **Stauraum:** In der Abstellkammer wurden neue Regale fest eingebaut. Auch das Kellerabteil wurde im Zuge der Renovierung komplett gereinigt und mit neuen Regalen ausgestattet.

Ausstattung:

Im Kaufpreis sind die folgenden Gegenstände enthalten:

- **Badezimmer:** Moderner Spiegelschrank mit LED & Heizfunktion, Siemens iQ700 Waschmaschine
- **Küche:** Samsung Kühlschrank (RL30 J3005SA/EG), Bauknecht Geschirrspüler (BK6FC11BS7A0X), Spülbecken, Herd mit Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube sowie Regale
- **Schlafzimmer:** IKEA-Bett (180×200 cm), XXXLutz-Kleiderschrank (ca. 320×75×220 cm)
- **Wohnzimmer:** L-Sofa (Gesamtmaße ca. 285×150×80 cm), moderner Esstisch (ca. 120×80×75 cm) inklusive 4 Stühlen sowie Schränke (ca. 181×44,5×55 cm und ca. 181×41×86,5 cm)
- **Balkone:** Klickfliesen
- **Abstellkammer & Kellerabteil:** Regale
- Alle Lampen in der Wohnung

Weitere Highlights:

- Elektrik: 2019 in der gesamten Wohnung komplett erneuert – ausgestattet mit zahlreichen Steckdosen sowie einem Beamer-Anschluss.
- Bodenbeläge: Echtholzparkett im Wohnzimmer, moderne Fliesen in Küche und Badezimmer, hochwertiger Vinylboden in allen weiteren Zimmern sowie im Flur.
- Balkone (Blick ins Grüne / Gemeinschaftsgarten): Großer Südost-Balkon (12 m²): Zugang über das Wohnzimmer und das Kinderzimmer. Kleiner West-Balkon (3,84 m²): Zugang über das Schlafzimmer.
- Fenster & Balkontüren: Fenster aus dem Jahr 2000 (Instandhaltung durch die WEG), in sehr gutem Zustand. Überall mit Jalousien ausgestattet (ausgenommen Küche).
- Lichtverhältnisse: Sehr helle und lichtdurchflutete Räume.
- Glasfaser-Verbindung für Internet (bis zu 1000 Mbit/s)

Haus und Wohneigentümergeinschaft:

Die WEG besteht aus 47 Parteien (das Nachbarhaus 4a gehört auch dazu).

Das Gebäude verfügt über zwei Eingänge: einen Vordereingang (inklusive Fahrradstellplätze) und einen Hintereingang (mit überdachten Fahrradstellplätzen). Ein Gemeinschaftsgarten verfügt über zahlreiche Bäume und einen Kinderspielplatz.

Der Eingangsbereich des Hauses ist großzügig gestaltet und erhellt von natürlichem Licht. Die Mülltonnen sind seitlich vor dem Haupteingang diskret im Gartenbereich platziert. Durchgeführte Renovierungen an der Wohnanlage, u.a.:

- Aufzugmodernisierung 2023
- Heizkesselerneuerung: 2018; danach Ausbesserungsarbeit; Sanierung der Warmwasserversorgung (2020); Austausch der Heizkostenverteiler und Wärmezähler auf fernablesbare Zähler (2022);
- Ausbesserung der Asphaltstellen im Hof (2022);
- Überdachter Fahrradabstellplatz (Haus-Rückseite): 2017
- Fahrradabstellplatz (Haus-Vorderseite): 2014
- Fassadenanstrich: Westseite 2012, Nordseite 2021
- Treppenhausanstrich mit Aufzugs- und Wohnungstüren: 2012
- Installation einer Kabel-digital-(DVB-C) Anlage für TV und Radio (2020); Fenster- und Balkontürenaustausch (nach Bedarf, unsere Wohnung 2000, auch wurde 2021 die Jalousie im großen Zimmer auf Kosten der WEG repariert)
- Erneuerung Klingelanlage: Juli 2026
- Erneuerung der Schutzfolie auf dem Dach: Juli 2026
- Reinigung der Balkone: geplant in September 2026
- Rauchwarnmelder: Miete und Wartung durch Hausverwaltung

Detaillierte Informationen zu den durchgeführten und geplanten Reparaturarbeiten entnehmen Sie bitte dem Wirtschaftsplan, der Jahresabrechnung, sowie den WEG-Protokollen, die ich Ihnen gerne bei Interesse zusende.

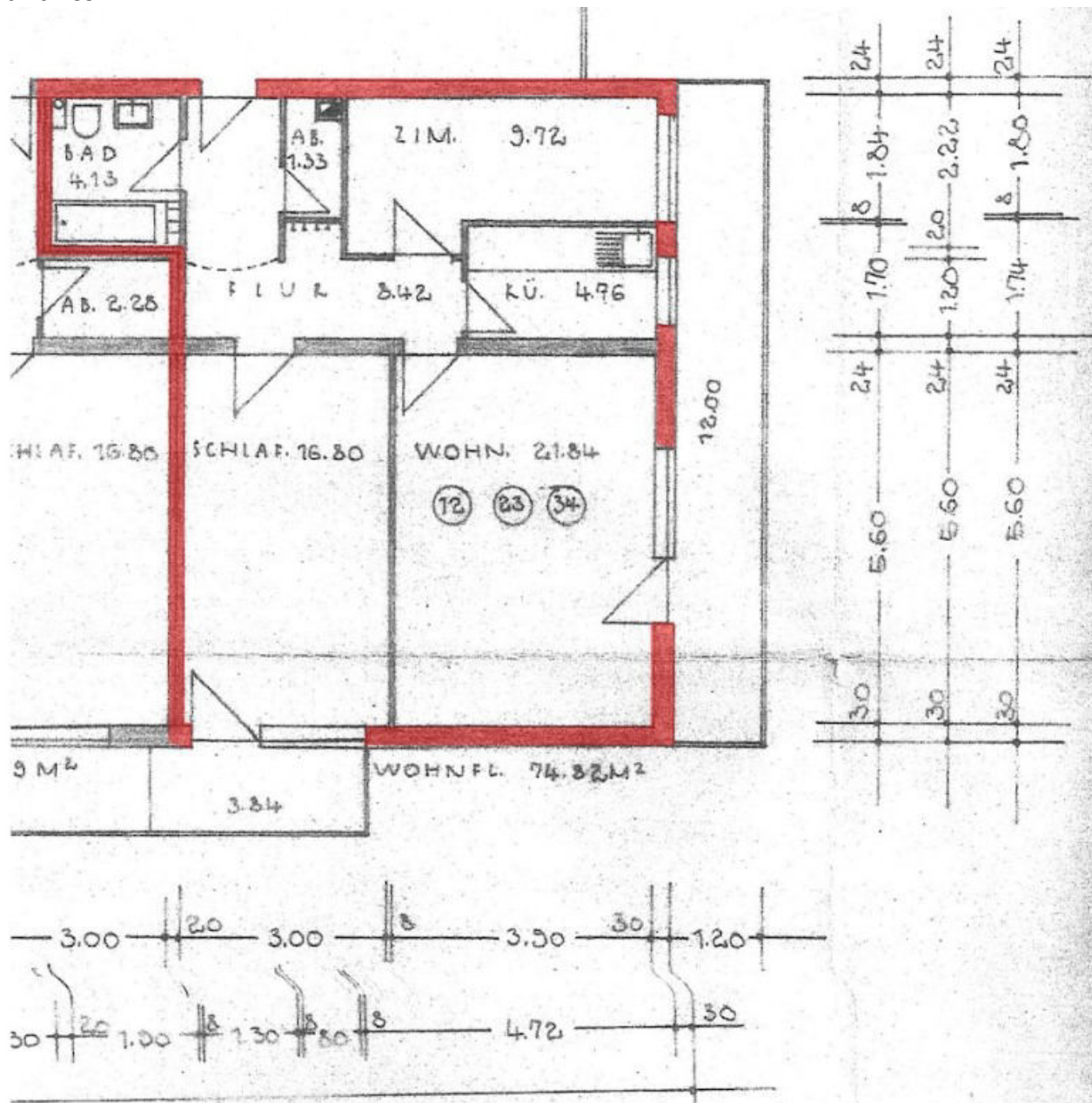
Die Instandhaltungsrücklage der WEG per 31.12.2025 beträgt 67.006,69 EUR, Anteil der Wohnung (rechn.) 2.176,38 EUR.

Kontakt:

Ibrahim Asghar

E-Mail: ibi1991@live.com

Grundriss



Teilungserklärung

34) Miteigentumsanteil zu

32,48/1000

verbunden mit dem Sondereigentum der im Wohnblock gelegenen Wohnung im III. Obergeschoß rechts, mit einer Wohnfläche von 73,12 qm, bestehend aus:

3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad-WC, 1 Abstellkammer, 1 Flur, 2 Balkonen, wie sie im anliegenden Teilungsplan mit Nummer 34 bezeichnet ist.

Eingang & Flur





Badezimmer





Wohnzimmer





Schlafzimmer





Kinderzimmer





Küche

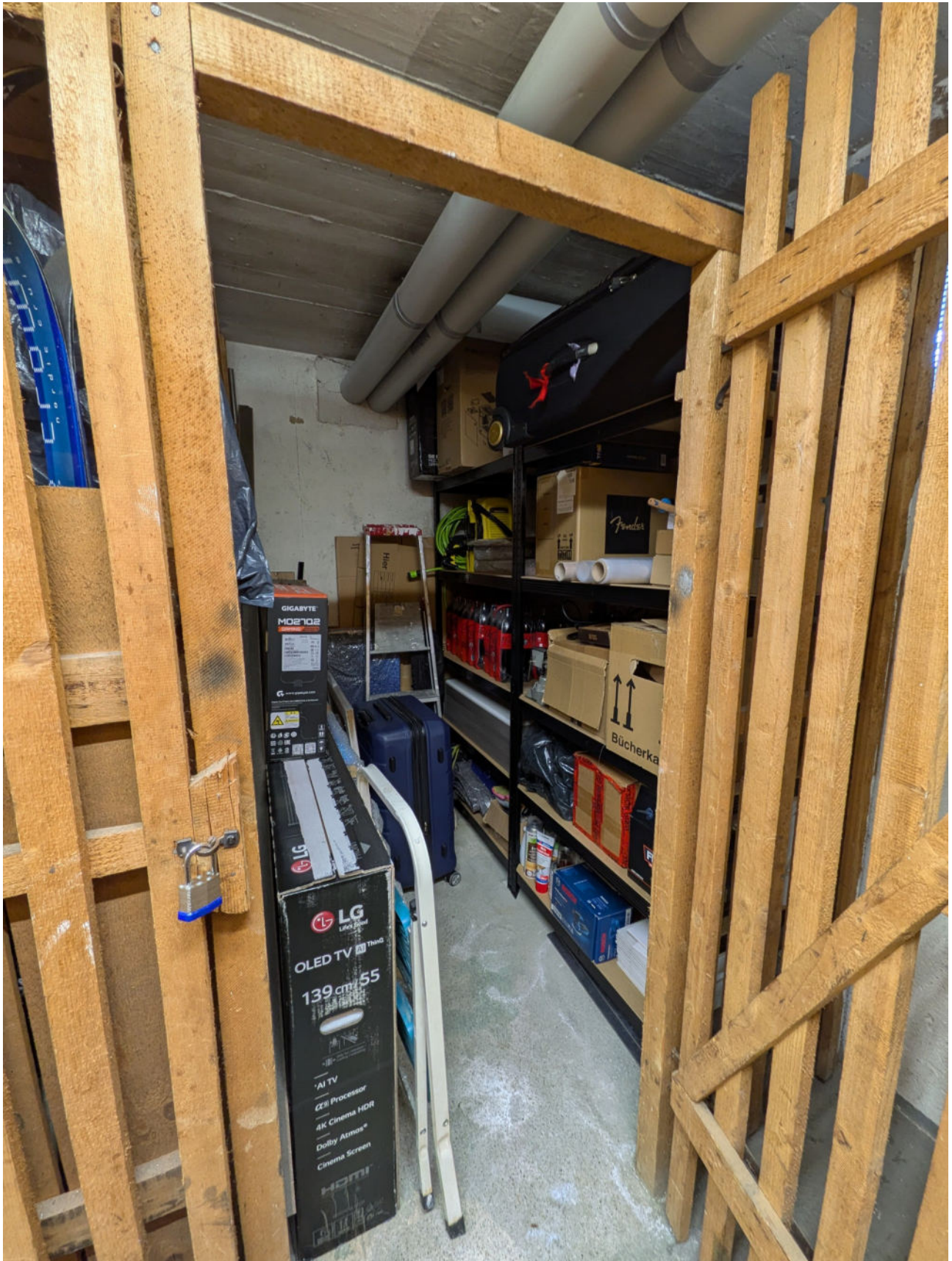




Abstellkammer



Kellerabteil



Kleiner Balkon (Schlafzimmer)



Großer Balkon (Kinderzimmer & Wohnzimmer)



Vordereingang



Hintereingang



Westliche Seite



Südliche Seite



Um das Gebäude:







