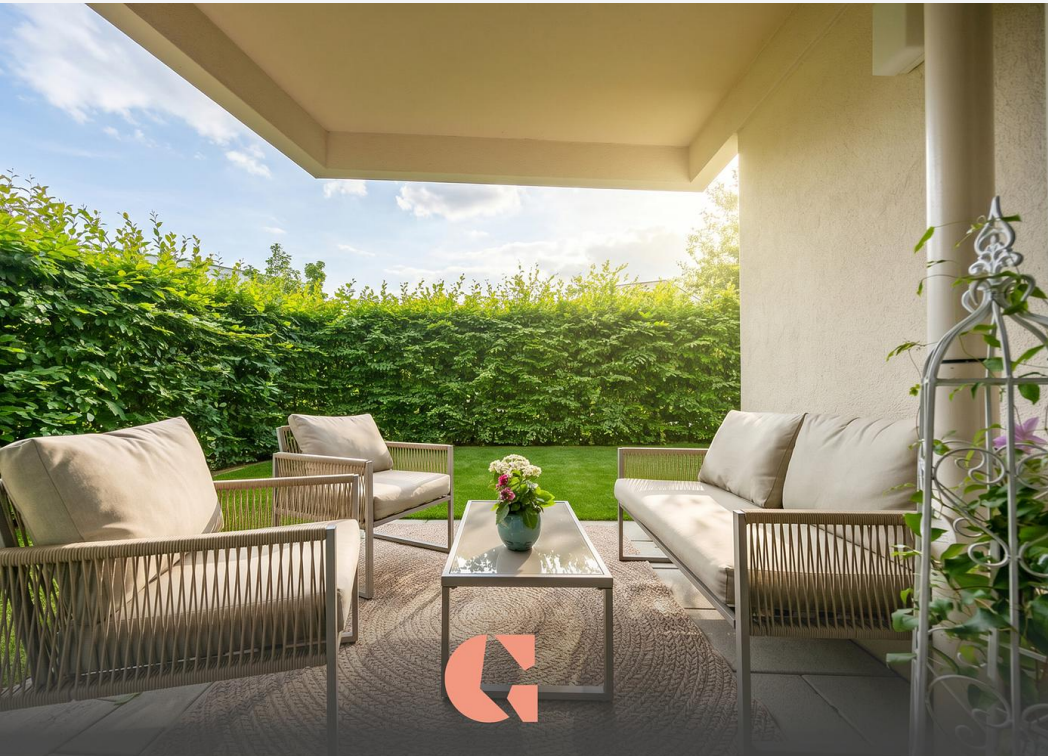




81249 München

Modernes Wohnen mit ca. 70 m² Privatgarten



525.000 €

Kaufpreis

55,4 m²

Wohnfläche

58,51 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera

Tel.: 00498928807960

andreas.kucera@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,4 m ²
Nutzfläche	58,51 m ²
Gesamtfläche	58,51 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	55,4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	525.000 €
Hausgeld	297 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.02.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr (Haus)	2020
Primär-Energieträger	FERNWAERME_
Wertklasse	B
Endenergiebedarf	55.30



Zustand

Baujahr	2020
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Fahrradraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
-------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeurung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- helles Wohnambiente
- ca. 70 m² Garten
- West/Nord Ausrichtung
- überdachte Terrasse
- Einbauküche samt Geräten
- Parkettboden
- großes Badezimmer mit Wanne
- individueller Grundriss
- bodentiefe Fenster
- 3-fach-Verglasung
- Einzellstellplatz á € 30.000,-



Beschreibung

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung in München-Freiham überzeugt mit einem individuellen Grundriss, einer hochwertigen Ausstattung und einem außergewöhnlich großzügigen Außenbereich. Das im Jahr 2020 errichtete Objekt bietet zeitgemäßen Wohnkomfort und ist derzeit vermietet, wodurch es sich besonders als attraktive Kapitalanlage eignet. Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zur großzügigen Terrasse und dem ca. 70 m² großen Privatgarten, der viel Platz zum Entspannen und Verweilen im Freien bietet. Hochwertiger Parkettboden sorgt in den Wohnräumen für eine warme und elegante Atmosphäre. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Abgerundet wird das Angebot durch einen Einzelstellplatz, der komfortables Parken ermöglicht. Insgesamt vereint diese Wohnung modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen großzügigen Garten mit einer attraktiven Vermietungssituation in einem zukunftsorientierten Münchner Stadtteil. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf € 1.270,- Kaltmiete und € 1.500,- Warmmiete. Das Mietverhältnis besteht seit dem 01.11.2023.

Lage

Freiham zählt zu den spannendsten Entwicklungsgebieten Münchens und steht für modernes Wohnen in einem zukunftsorientierten Stadtteil. Das Quartier verbindet zeitgemäße Architektur, großzügige Grünflächen und eine hervorragend geplante Infrastruktur zu einem attraktiven Lebensumfeld für Familien, Berufstätige und alle, die urbanes Leben mit hohem Wohnkomfort verbinden möchten.

Charakteristisch für Freiham ist die gelungene Verbindung von Stadt und Natur. Zahlreiche Grünzüge, Spiel- und Freizeitflächen sowie nahegelegene Erholungsgebiete schaffen vielfältige Möglichkeiten für Sport, Entspannung und Aktivitäten im Freien. Der weitläufige Landschaftspark Freiham bildet dabei einen zentralen Treffpunkt für Anwohner und Besucher.

Das Viertel verfügt über ein umfassendes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Moderne Schulen, Kindertagesstätten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote machen den Stadtteil besonders attraktiv für Familien. Ergänzt wird dies durch ein stetig wachsendes Nahversorgungsangebot mit Supermärkten, Geschäften des täglichen Bedarfs, gastronomischen Betrieben sowie medizinischen Einrichtungen.

Auch verkehrstechnisch überzeugt Freiham mit einer ausgezeichneten Anbindung. Die S-Bahn ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, während die nahegelegenen Autobahnen und Hauptverkehrsachsen eine komfortable Erreichbarkeit des gesamten Stadtgebiets sowie des Umlands gewährleisten.

Freiham steht für ein modernes, nachhaltiges und lebenswertes Wohnkonzept. Der Stadtteil vereint innovative Stadtplanung, hohe Aufenthaltsqualität und beste Zukunftsperspektiven zu einem Umfeld, das urbanes Leben neu definiert.

Sonstige Angaben

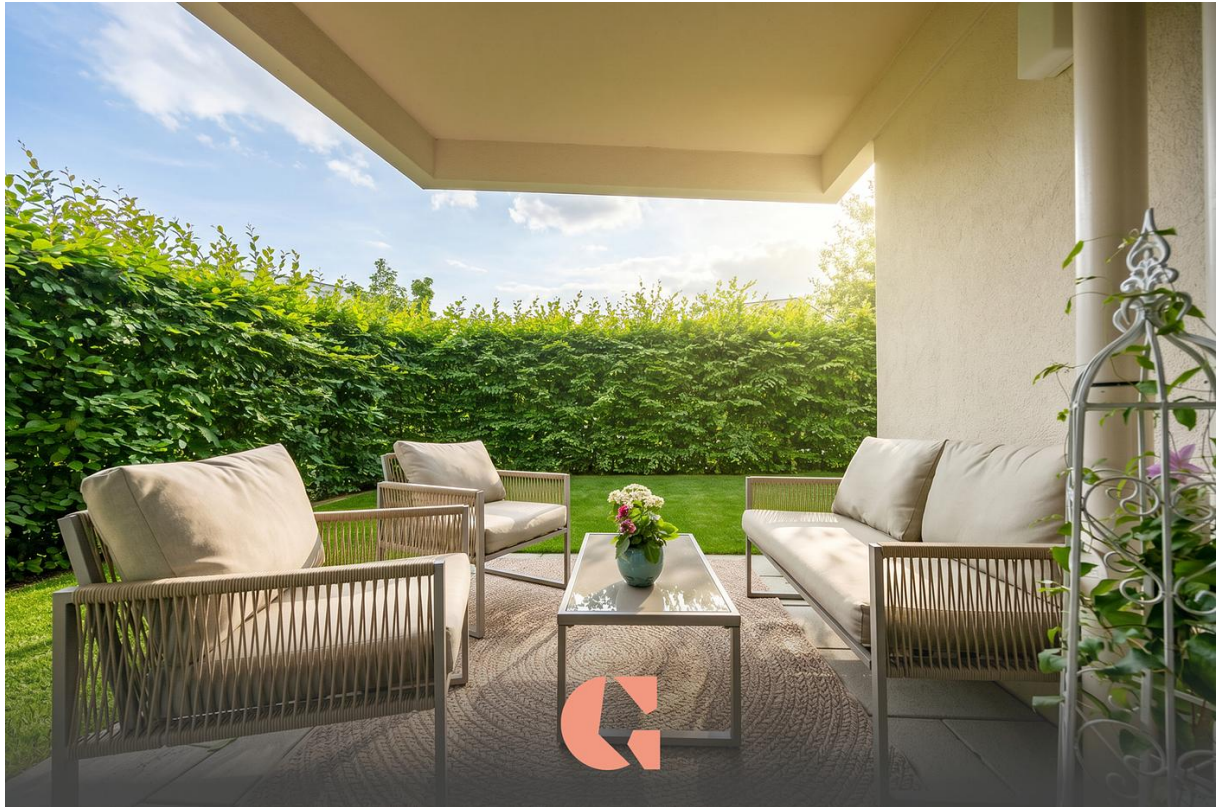
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.2.2030.
Endenergiebedarf beträgt 55.30 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.



Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

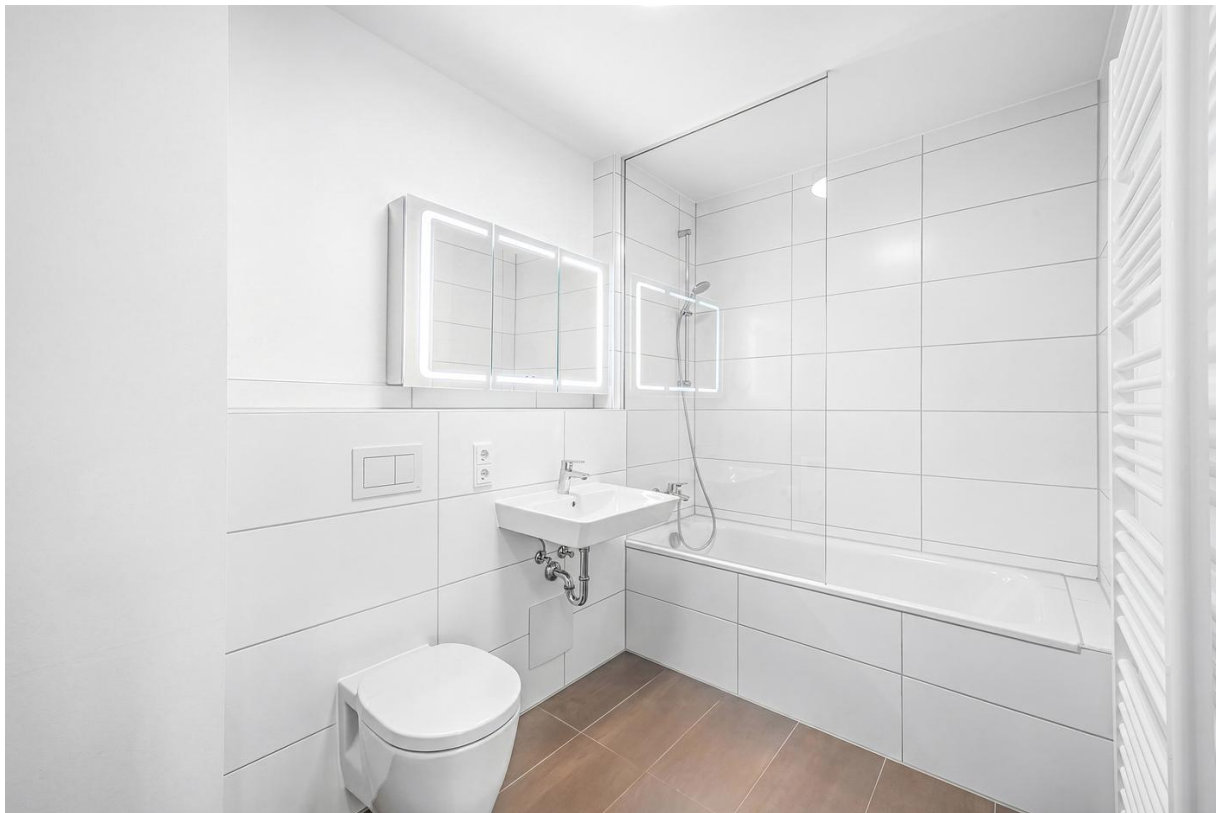
Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst. Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.













GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de