



**80939 München**

**Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in attraktiver Lage von München-Freimann - vielseitig nutzbar**



**1.950.000 €**

Kaufpreis

**262 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**481 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**12**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RPP Immobilien GmbH**

Robert Pauly

Tel.: 01602855115

[pauly@rpp-immo.de](mailto:pauly@rpp-immo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	262 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	46 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	481 m <sup>2</sup>
Zimmer	12
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.950.000 €
Kaltmiete	5.845 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.01.2026
gültig bis	20.01.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	103
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	D

## Allgemeine Infos

vermietet ✓

## Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2014
Zustand	vollsanziert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnfläche 262 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 481 m<sup>2</sup>
- 1-Zi UG mit ca. 46 m<sup>2</sup> Nfl., Kaltmiete 750 €, Mietbeginn 2025
- 4-Zi EG mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl., Kaltmiete 1.800 € zzgl. 100 € Garage, Mietbeginn 2014
- 4-Zi OG, mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wfl., Kaltmiete 1.750 € zzgl. 25 € Stellplatz, Mietbeginn 2014
- 3-Zi DG mit ca. 62 m<sup>2</sup> Wfl., Kaltmiete 1.420 € zzgl. 100 € Garage, Mietbeginn 2016
- Hochwertige Böden und Innenausbau
- Moderne Küchen mit Elektrogeräten
- Großzügige Badezimmer mit edlen Armaturen
- Zentralheizung für effiziente Wärmeverteilung
- Elektrische Rollläden für Komfort und Sicherheit
- Garage und Nebengebäude
- Kfz- Abstellplatz im Hof
- Gepflegter Gartenbereich für Entspannung und Privatsphäre



## Beschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2014 im Rahmen einer Dachaufstockung mit DG- Ausbau umfassend modernisiert bzw. kernsaniert und befindet sich entsprechend in einem hervorragenden, zeitgemäßen Zustand. Aktuell besteht kein Renovierungsbedarf. Die gehobene Ausstattung sowie die durchdachten Grundrisse schaffen in allen Einheiten ein modernes und angenehmes Wohnambiente. Elektrische Rollläden sind bereits vorhanden und unterstreichen den hohen Wohnkomfort.

Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Kellerflächen und dem Heizungsraum eine separate Wohneinheit mit eigenem Zugang zum Garten über eine interne Treppe. Diese Einheit umfasst ein Zimmer, eine Küche sowie ein Duschbad und eignet sich ideal als Einliegerwohnung oder für Gäste.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss verfügen über identische, familienfreundliche 4-Zimmer-Grundrisse. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche bildet jeweils den zentralen Lebensmittelpunkt. Im Erdgeschoss besteht direkter Zugang zur Terrasse, während im Obergeschoss ein Balkon zur Verfügung steht. Beide Einheiten bieten drei Schlafzimmer, ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss überzeugt ebenfalls mit einem modernen Wohnkonzept. Die Küche ist in den Wohnbereich integriert, zudem besteht Zugang zu einem Balkon. Ergänzt wird die Einheit durch zwei weitere Zimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne.

Die Waschmaschinenanschlüsse befinden sich jeweils in den Badezimmern der einzelnen Wohnungen.

Dieses Mehrfamilienhaus eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit am Markt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Freimann, einer attraktiven und dynamisch wachsenden Wohnlage im Norden der Landeshauptstadt. Die Umgebung verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Die U-Bahn-Station Kieferngarten (U6) ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum. Der Marienplatz, das Herz Münchens, ist von hier aus in kurzer Zeit erreichbar. Weitere nahegelegene U-Bahnhöfe wie Freimann und Studentenstadt sorgen ebenfalls für eine schnelle Verbindung in Richtung Schwabing, Universität und Innenstadt.

Auch für den Individualverkehr ist die Lage ideal. Über die nahegelegene Autobahn A9 (München-Nürnberg) sowie den Mittleren Ring bestehen schnelle Verbindungen in alle Richtungen, unter anderem zur A8 (Stuttgart/Salzburg) und zur A92 Richtung Flughafen München.

Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der nördliche Teil des Englischen Gartens, eine der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas, ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Darüber hinaus profitieren Bewohner von der Nähe zu wichtigen Münchner Wirtschafts- und Forschungsstandorten. Das BMW Forschungs- und Innovationszentrum, der Forschungscampus Garching mit der Technischen Universität München sowie die Allianz Arena sind schnell erreichbar.



Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in komfortabler Reichweite.

Diese Lage vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität und stellt damit sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger eine äußerst attraktive Adresse dar.

## **Sonstige Angaben**

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.













**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



















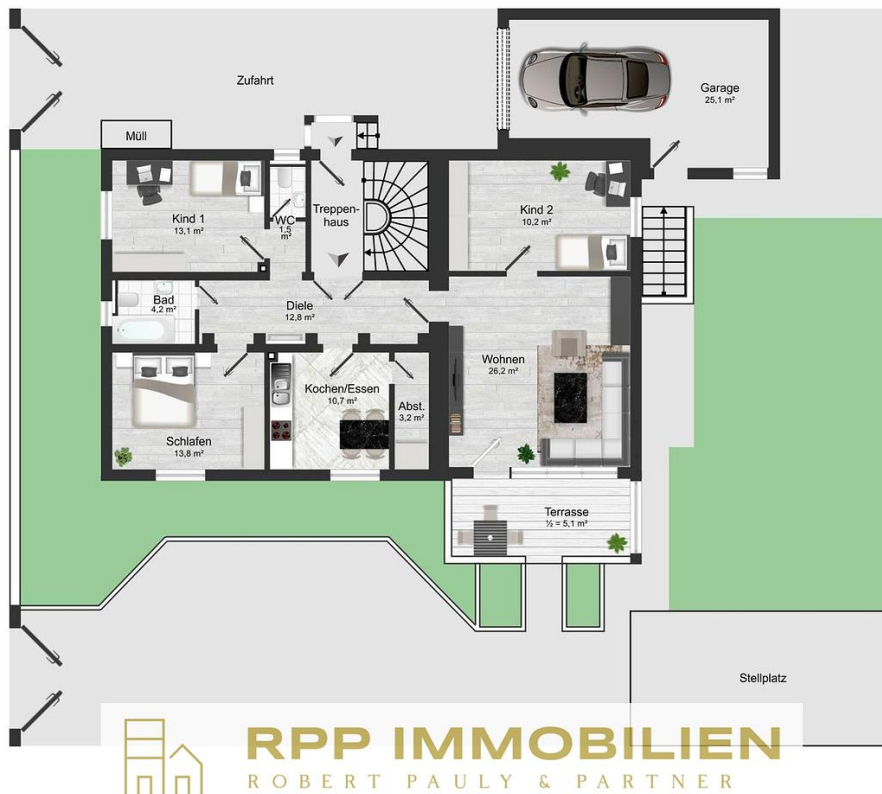




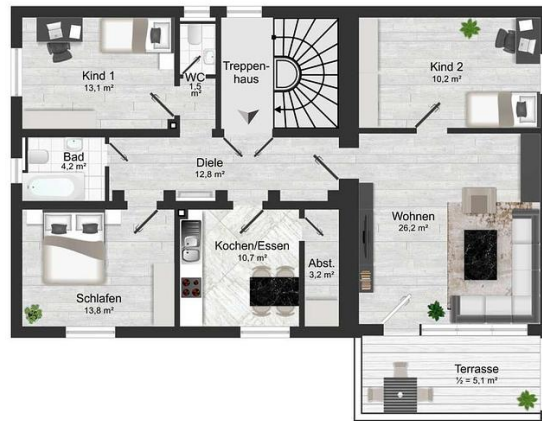




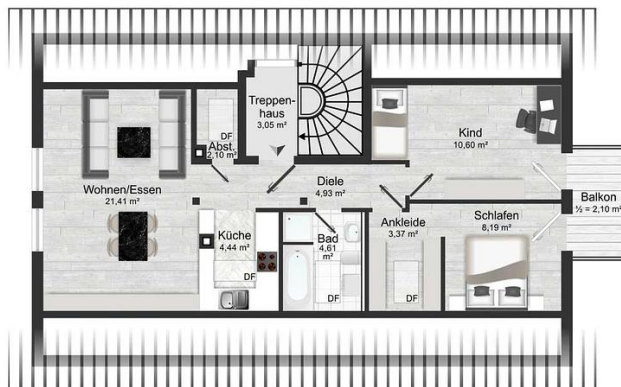
**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



 **RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER



 **RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER