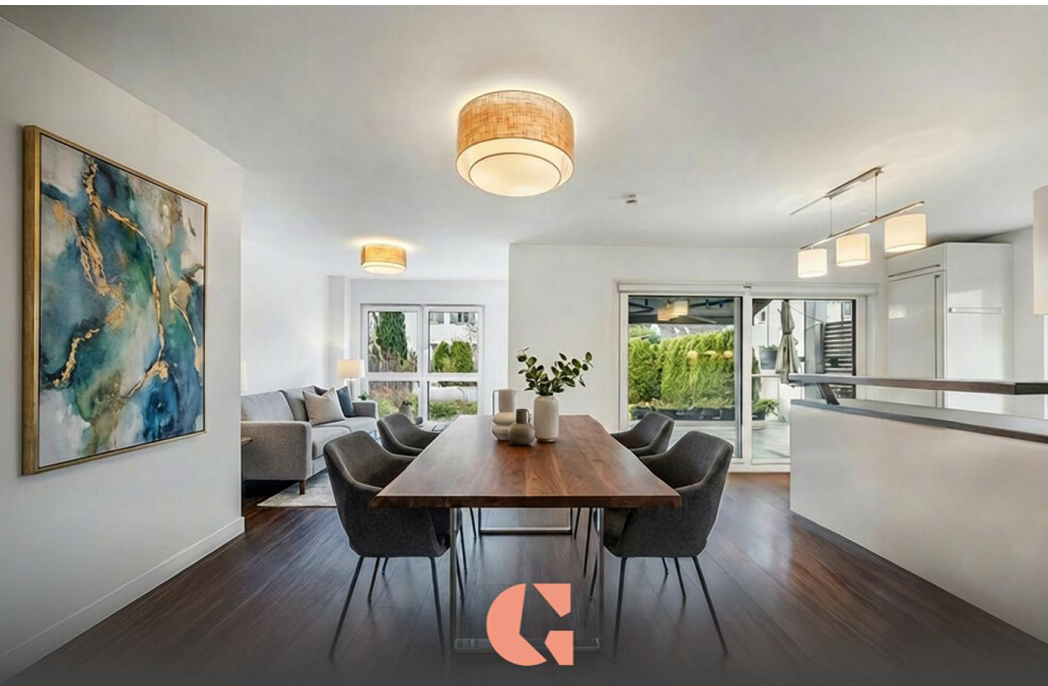


80939 München

Moderne Gartenwohnung in energieeffizienter DHH - nur 2 Einheiten



Kaufpreis
599.000 €

Wohnfläche
85 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	92 m ²
Wohnfläche	85 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Gesamtfläche	85,2 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	72 m ²
vermietbare Fläche	85.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.000 €
Außencourtag	2,38 % inkl. 19% MwSt.
Mietpreis / qm	17,72 €
Mieteinnahmen ist	19.560 €
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.06.2026
Endenergiebedarf	15.90
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Solar Luft-Wärmepumpe
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Objekt-Titel

Moderne Gartenwohnung in energieeffizienter DHH - nur 2 Einheiten

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
TUEDMHAX
.....

Objekt-Nr.:
8215-ST
.....



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Freimann, ein traditionsreicher Stadtteil im Norden Münchens, blickt auf eine lange und bewegte Geschichte zurück. Ursprünglich ein kleines Dorf, wurde Freimann im Jahr 1931 nach München eingemeindet und hat sich seither zu einem lebendigen und facettenreichen Stadtteil entwickelt. Noch heute zeugen historische Gebäude und traditionsreiche Straßenzüge von den ländlichen Ursprüngen, während die Nähe zur Isar und den weitläufigen Grünflächen den naturnahen Charakter des Viertels bewahren. Besonders markant ist die Verbindung von Geschichte, Natur und urbaner Entwicklung, die Freimann zu einem beliebten Wohn- und Lebensraum macht.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine harmonische Mischung aus ruhigen Wohnlagen, kulturellen Angeboten und grünen Erholungsflächen aus. Der nahegelegene Englische Garten, einer der größten innerstädtischen Parks der Welt, sowie die Isarauen bieten ideale Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, Spaziergänge oder sportliche Betätigung. Gleichzeitig sorgen zahlreiche kulturelle Einrichtungen wie das Kulturzentrum Zenith oder die Allianz Arena für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

Die Infrastruktur in Freimann ist hervorragend ausgebaut. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Auch Familien profitieren von einer guten Auswahl an Schulen, Kindergärten und Spielplätzen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt und die umliegenden Stadtteile. Für Autofahrer bietet die Nähe zur A9 und zum Mittleren Ring eine optimale Verkehrsanbindung. Der Flughafen München ist in etwa 25 Minuten erreichbar.

Freimann vereint den Charme historischer Strukturen mit modernem, urbanem Leben und einer naturnahen Umgebung. Die Kombination aus kultureller Vielfalt, hervorragender Infrastruktur und entspannter Atmosphäre macht den Stadtteil zu einem attraktiven und lebenswerten Ort im Norden Münchens.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2015
- Grundstück in Süd-Ausrichtung
- Gartenfläche i. H. v. 72 m²
- aufgeteilte Doppelhaushälfte in München-Freimann
- Erdgeschosswohnung (Erdgeschoss + Untergeschoss)
- Wärmepumpe vorhanden
- Solartherme vorhanden (für Warmwasser)
- Enthärtungsanlage vorhanden
- ZMK-Ziegelbauweise
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit glasfaserverstärktem Hightech-Kunststoff
- Vinylfußboden in allen Wohnräumen mit Holzoptik
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- stilvolles Treppenhaus
- energieeffiziente Abluftsysteme
- gemeinschaftliche Waschküche
- gemeinsamer Geräteschuppen
- Kellerraum vorhanden
- Jalousien und Rollos vorhanden
- Einheit 1: Mietvertrag vom 27. 07.2020 (1.630,00 €/Monat)
- Nebenkosten 2025: Heizung und Betriebskosten 2,60 €/m²
- Einbauküche, Einbauschränke/Unterschränke sind nicht Teil des Angebots
- Außenstellplatz á 20.000 EUR

Objektbeschreibung

In einer verkehrsberuhigten, familienfreundlichen Lage in München-Freimann befindet sich diese energieeffiziente Doppelhaushälfte mit lediglich zwei Wohneinheiten, die 2015 in hochwertiger ZMK-Ziegelbauweise errichtet wurde. Besonders hervorzuheben sind die moderne, nachhaltige Heiztechnik mit entsprechend niedrigen Nebenkosten sowie der der Einheit zugeordnete Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum im Grünen bietet.

Die Wohnung ist seit 2020 zu einer Kaltmiete in Höhe von 1.630 € unbefristet vermietet. Bei einem Selbstnutzungswunsch muss der Käufer nach dem Kauf eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Die Abwicklung bis dahin kann mehrere Monate dauern. Die Kündigungsfrist beträgt anschließend 6 Monate.

Das Gebäude wurde bereits vor Mietbeginn in zwei Wohneinheiten aufgeteilt und überzeugt durch eine moderne sowie energetisch durchdachte Ausstattung. Eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie, ein energieeffizientes Abluftsystem, eine Enthärtungsanlage sowie dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort. Das hochwertige Treppenhaus und der Vinylboden in warmer Holzoptik fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Die hier angebotene Einheit umfasst das Erdgeschoss sowie das Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohnraum, eine Küche sowie ein Büro, das alternativ auch als Schlafzimmer genutzt werden kann. Im Untergeschoss liegt das Schlafzimmer bzw. ein großzügiger Hobbyraum. Alle Wohnräume sind mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet, während die Süd-Ausrichtung für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Zudem gehört ein zugeteilter Gartenanteil mit Gartenhäuschen zur Einheit.

Die gemeinschaftliche Waschküche im Untergeschoss kann mitgenutzt werden. Ein Kfz-Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und rundet das Angebot ab.

sonstige Angaben

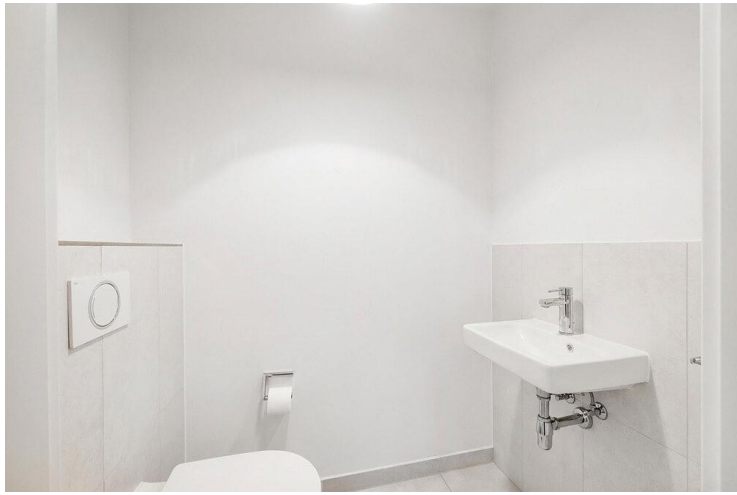
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2026.
Endenergiebedarf beträgt 15.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

*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.

Impressionen





GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
sven.steinert@grafimmo.de