



Kaufpreis  
**auf Anfrage**

Wohnfläche  
**200 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**6**

Ihr Ansprechpartner  
**DALEXIS**  
ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl  
0800.3253947  
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 200 m <sup>2</sup> |
| separate WCs      | 1                  |
| Zimmer            | 6                  |
| Terrassen         | 1                  |
| Badezimmer        | 4                  |
| Schlafzimmer      | 4                  |
| Stellplätze       | 1                  |
| Grundstücksfläche | 350 m <sup>2</sup> |

Preise & Kosten

|                       |                                  |
|-----------------------|----------------------------------|
| Aussen-Courtage       | 3,57% inklusive 19% Umsatzsteuer |
| Kaufpreis auf Anfrage | true                             |

Ausstattung

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Sauna        | ja              |
| Bauweise     | Massivbauweise  |
| Dachform     | Satteldach      |
| Gäste-WC     | ja              |
| Befeuerung   | Luft-Wärmepumpe |
| Heizungsart  | Fußbodenheizung |
| unterkellert | JA              |

Zustand

|               |             |
|---------------|-------------|
| Baujahr       | 2027        |
| Zustand       | projektiert |
| Verkaufstatus | offen       |

Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|

Objekt-Titel

Nahe oberen Isarauen und Englischem Garten – Doppelhaushälfte und Architektur für höchste Ansprüche

Lage-Beschreibung

Freimann zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Norden Münchens und verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität. Der Stadtteil überzeugt durch seine ausgezeichnete Infrastruktur, die hervorragende Verkehrsanbindung sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Online-ID:  
BAMWRGVU

Objekt-Nr.:  
7759



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen. Das vielfältige Angebot sorgt für kurze Wege und einen komfortablen Alltag.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, zu den Universitäten sowie zu den bedeutenden Wirtschafts- und Forschungsstandorten im Münchner Norden. Mit dem Auto sind die Autobahn A9, der Mittlere Ring und der Flughafen München ebenfalls bequem erreichbar.

Einen besonderen Freizeitwert bietet die Nähe zum nördlichen Englischen Garten mit dem beliebten Aumeister sowie zu den weitläufigen oberen Isarauen. Zahlreiche Rad- und Spazierwege, Sporteinrichtungen und Grünflächen laden zu aktiver Erholung direkt vor der Haustür ein. Ergänzt wird das attraktive Umfeld durch das MOC Event Center, die Allianz Arena sowie weitere vielfältige Kultur- und Freizeitangebote.

Die gelungene Verbindung aus gewachsener Nachbarschaft, moderner Infrastruktur, kurzen Wegen und naturnaher Umgebung macht Freimann zu einem der attraktivsten Wohnstandorte im Münchner Norden – sowohl für Familien als auch für Berufstätige und alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

### Architektur & Wohnkonzept

- Moderne, zeitlose Architektur
- Projektierte Doppelhaushälfte in massiver Bauweise
- Ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vier Ebenen (Unter-, Erd-, Ober- und ausgebauten Dachgeschoss)
- Familienfreundliche Grundrissgestaltung
- Großzügige, bodentiefe Fensterflächen
- Lichtdurchflutete Wohnräume
- Sonnige Terrasse mit Privatgarten
- Einzelgarage mit direktem Hauszugang

### Wohnen & Komfort

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Großformatige Feinsteinzeugfliesen im Erdgeschoss
- Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Großzügige Raumhöhen
- Moderne Innentüren in Weißlack
- Naturstein-Fensterbänke
- Elegante Treppenanlage mit massiven Eichenholzstufen

### Bäder & Wellness

- Marken-Sanitärausstattung
- Großzügiges Masterbad
- Freistehende Badewanne
- Bodengleiche Walk-in-Duschen
- Doppelwaschtisch im Elternbad
- Zusätzliche Gäste- und Familienbäder
- Handtuchheizkörper
- Wellnessbereich mit Sauna im Untergeschoss (optional / Sonderwunsch)

#### Energie & Nachhaltigkeit

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- Hochwertige Wärmedämmung
- Energieeffiziente Bauweise nach aktuellem Gebäudeenergiegesetz
- Vorbereitung für Photovoltaikanlage
- Vorbereitung für Batteriespeicher
- Smart Home & Technik
- KNX-Smart-Home-Vorbereitung
- Elektrische Raffstores
- Videogegensprechanlage
- Fingerprint-Haustür
- Netzwerkverkabelung (CAT 7)
- Vorbereitung für Glasfaseranschluss
- Vorbereitung für Wallbox in der Garage

#### Außenbereich

- Sonniger Privatgarten
- Großzügige Terrasse
- Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Gepflasterte Zufahrt
- Begrünte Gartenanlage
- Frostsicherer Außenwasseranschluss
- Außenbeleuchtung

#### Besondere Highlights

- Moderne Architektur mit klaren Linien
- Hochwertiger Ausstattungsstandard
- Energieeffizientes Wohnkonzept
- Großzügige Fensterfronten
- Wellnessbereich mit Sauna (optional / Sonderwunsch)
- Smart-Home-Vorbereitung

## Objektbeschreibung

---

Direkt an der oberen Isarau und am Englischen Garten – eine außergewöhnliche Doppelhaushälfte für Menschen mit höchsten Ansprüchen

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens entsteht diese exklusive Doppelhaushälfte in unmittelbarer Nähe zur oberen Isarau und dem nördlichen Englischen Garten. Die Kombination aus urbanem Leben, Natur und hervorragender Infrastruktur macht dieses Zuhause zu einer echten Rarität. Ob Jogging entlang der Isar, Spaziergänge im Englischen Garten oder ein Frühstück im Aumeister – hier beginnt Lebensqualität direkt vor der Haustür. Gleichzeitig sind Schwabing, die Innenstadt, der Flughafen sowie die wichtigsten Wirtschaftsstandorte schnell erreichbar.

Die moderne Architektur überzeugt mit klaren Linien, großzügigen Glasflächen und einem lichtdurchfluteten Raumkonzept. Auf ca. 194 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf vier Ebenen, erwartet Sie ein durchdachtes Zuhause für höchste Ansprüche.

Herzstück ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem privaten Garten. Im Obergeschoss befinden sich großzügige Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie hochwertige Bäder. Das Dachgeschoss bildet mit einer exklusiven Master-Suite, elegantem Bad und Homeoffice den privaten Rückzugsort.

Auch das Untergeschoss bietet mit optionaler Sauna, Hobby- und Multifunktionsräumen zusätzlichen Wohnkomfort.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, dreifach verglaste Holz-Aluminium-Fenster, Smart-Home-Vorbereitung sowie Vorrichtungen für Photovoltaik, Batteriespeicher und Wallbox. Edles Eichenparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen und hochwertige Designbäder runden das exklusive Gesamtbild ab.

Eine seltene Gelegenheit, modernes und nachhaltiges Wohnen in einer der exklusivsten Wohnlagen Münchens zu verwirklichen.

## Impressionen





