



**80939 München**

**Wärmepumpe & Hochmodern - Doppelhaushälfte mit zwei Wohneinheiten**



**1.448.000 €**

Kaufpreis

**195 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**358 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



GRAF

**Ihr Ansprechpartner**

**Graf Immobilien GmbH**

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

[christian.borbe@grafimmo.de](mailto:christian.borbe@grafimmo.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	195 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	223,81 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	195 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	358 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	195
Wohneinheiten	2

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	1.448.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. 19%
Mieteinnahmen ist	41.160 €

**Energieausweis**

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



### Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
vermietet	✓

### Zustand

Baujahr	2015
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### unterkellert

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

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Solar	✓
Luft-Wärmepumpe	✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr: 2015
- 356 m<sup>2</sup> Grundstück in Süd-Ausrichtung
- aufgeteilte Doppelhaushälfte in München-Freimann
- Erdgeschosswohnung (Erdgeschoss + Untergeschoss)
- Gartenfläche i. H. v. 72 m<sup>2</sup>
- Maisonette-Wohnung (1. Obergeschoss + Dachgeschoss)
- Gartenfläche i. H. v. 62 m<sup>2</sup>
- Wärmepumpe vorhanden
- Solartherme vorhanden (für Warmwasser)
- Enthärtungsanlage vorhanden
- ZMK-Ziegelbauweise
- dreifach verglaste Kunststofffenster mit glasfaserverstärkten Hightech-Kunststoff
- Vinylfußboden in allen Wohnräumen mit Holzoptik
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- stilvolles Treppenhaus
- energieeffiziente Abluftsysteme
- gemeinschaftliche Waschküche
- gemeinsamer Geräteschuppen
- Kellerraum je Einheiten vorhanden
- Jalousien und Rollos vorhanden
- Einheit 1: Mietvertrag vom 27. 07.2020 (1.630,00 €/Monat)
- Nebenkosten 2025: Heizung und Betriebskosten 2,60 €/m<sup>2</sup>
- Einheit 2: Mietvertrag vom 01.01.2021 (1.800,00 €/Monat)
- Nebenkosten 2025: Heizung und Betriebskosten 2,08 €/m<sup>2</sup>



## Beschreibung

In einer verkehrsberuhigten und familienfreundlichen Wohngegend von München-Freimann befindet sich diese aufgeteilte Doppelhaushälfte auf einem 358 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Besonders hervorzuheben sind die sehr energieeffiziente Bauweise mit entsprechend niedrigen Nebenkosten, die kleine Wohneinheit mit lediglich zwei Parteien sowie der zum Haus gehörende, private Garten mit Gartenhäuschen.

Das Haus wurde 2015 in hochwertiger ZMK-Ziegelbauweise errichtet und überzeugt sowohl energetisch als auch in der Ausstattung. Bereits vor Mietbeginn wurde die Doppelhaushälfte in zwei Wohneinheiten unterteilt, wodurch ein ruhiges und überschaubares Wohnumfeld entsteht.

Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über Erdgeschoss und Untergeschoss mit einem beheizten Hobbyraum, während die Maisonette-Wohnung das 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss umfasst. Beide Einheiten verfügen über eine moderne Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sowie dreifach verglaste Kunststoffenster aus glasfaserverstärktem Hightech-Kunststoff. Jalousien und Rollos, ein stilvolles Treppenhaus und ein Vinylboden in warmer Holzoptik prägen das angenehme Wohnambiente.

Technisch ist die Immobilie zeitgemäß ausgestattet: Eine Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Solarthermie sorgt für eine besonders energieeffiziente Warmwasserbereitung und Heizung, was sich positiv auf die laufenden Nebenkosten auswirkt. Zudem sind ein energieeffizientes Abluftsystem sowie eine Enthärtungsanlage vorhanden. Die Süd-Ausrichtung des Grundstücks begünstigt helle Wohnräume und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Zum Haus gehört außerdem ein eigener Garten mit Gartenhäuschen, der zusätzlichen Raum zur Erholung im Freien bietet. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht eine Waschküche zur Verfügung. Zwei Kfz-Außenstellplätze runden das Angebot ab und bieten zusätzlichen Komfort.

## Lage

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.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 15.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

















  
GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Christian Borbe  
Geschäftsleiter  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 930 24  
[christian.borbe@grafimmo.de](mailto:christian.borbe@grafimmo.de)