



80939 München

Helle u. ruhige 3-Zi.-Wohnung im schönen Freimann -
Nähe U6 - FÜR PERSONEN AB 50 JAHRE
(lt. Teilungserklärung!!!)



1.800 €

Kaltmiete

99 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Gisela Droemer

Tel.: 00491728918439

g.droemer@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaltmiete	1.800 €
Warmmiete	2.100 €
Nebenkosten	300 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	300 €
Gesamtbelastung brutto	2.100 €
Kautionstext	3 Monatsmieten



Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.07.2026
Baujahr (Haus)	2016
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	31.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wärmewert	31.00
Wertklasse	A

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Zustand

Baujahr	2016
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Küche

Pantry ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- anthrazitfarbene Feinsteinzeug-Fliesen in allen Räumen
- Fußbodenheizung
- gepflegtes und ruhiges Ambiente
- 2 Zimmer mit dem Lichthof verbunden
- 1 Zimmer mit Souterrain-Fenster
- Zugang per Lift oder Treppe im Haupthaus
- weiß gefliestes Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- separate Küche mit kleiner Küchenzeile
- Lichthof mit Terrassenfliesen und Wendeltreppe
- gute Parkmöglichkeiten - eigener Stellplatz außen
- beste öffentliche Anbindung U6



Beschreibung

Im alten Kern von München-Freimann ist eine sehr interessante Wohnanlage mit 8 Wohneinheiten und 1 Gewerbe-Wohneinheit vor einiger Zeit gebaut worden. Sie wurde hervorragend an die halbrunde Grundstücksform angepasst und es ist ein individuelles, modernes Haus entstanden - dies ist rar gesät in Münchens Architekturszene momentan! Die hier angebotene großzügig geschnittene Wohneinheit kann sowohl gewerblich als auch privat genutzt werden. Sie liegt im sehr hellen Souterrain dieser kleinen gepflegten Wohnanlage. Durch einen Vorraum gelangen Sie direkt in den großen Wohn-Essraum, der jederzeit noch einmal geteilt werden kann. Es gibt zwei weitere Räume. Einer mit Tageslicht vom Lichthof her, der zweite ist ein klassischer etwas dunklerer Souterrain-Raum mit Fenster. Duschbad und kleine Küchenzeile (separat) sind vorhanden. Ein sehr heller Lichthof, der mit Terrassenfliesen ausgelegt ist, bringt wunderbare Helligkeit in zwei der Zimmer. Es ist zu beachten, dass in dieser Wohnanlage durch die Teilungserklärung festgelegt, !!! NUR PERSONEN AB 50 JAHRE !!! wohnen können. Der Vermieter ist an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert. Nähere Details erfahren Sie jederzeit bei Kontaktaufnahme. Gisela Droemer, Objekt- und Kundenbetreuung, Tel. 0172-8918439

Lage

Das Grundstück liegt nahe dem alten Ortskern Freimann mit guter Infrastruktur. Die „Mohrvilla“ in Fußnähe bietet kulturelle Aktivitäten wie Ausstellungen, Lesungen, Konzerte, Empfänge und verfügt über einen kleinen verwunschene Gartenanlage mit Pavillon, die für Jedermann zugänglich ist. Das renommierte „Metropol-Theater“ ebenfalls ganz in der Nähe führt weithin beachtete Stücke auf und wurde gerade renoviert. Ein Besuch lohnt sich! Zum Englischen Garten mit der bekannten Gaststätte „Aumeister“ gibt es einen angenehmen Fußweg von ca. 20 Minuten. Der U-Bahnhof ist in 8 Laufminuten zu erreichen. Die U6 fährt Schwabing, Universität, Odeonsplatz (Hofgarten, Residenz) und Marienplatz direkt an. 1x Umsteigen genügt für das Ziel Hauptbahnhof, die wichtigsten Museen und sonstige Kultureinrichtungen im Zentrum.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2026.
Endenergiebedarf beträgt 31.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistung, d.h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Das Objekt wird im Alleinauftrag angeboten. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen.
Die Maklerprovision wird wie gesetzlich vorgeschrieben vom Eigentümer übernommen. Verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck bei einem individuell abgestimmten Besichtigungstermin.
Gerne gebe ich Ihnen auch vorab am Telefon nähere Auskünfte zum Mietobjekt. Ich freue mich auf Ihren Anruf! Gisela Droemer - Objekt- und Kundenbetreuung. Sie erreichen mich am besten mobil unter Tel. 0172-89 18 439.







