

80939 München

Wohnen und Investieren: Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in Freimann



Kaufpreis
1.800.000 €

Wohnfläche
262 m²

Zimmer
12

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly
089 45350280
pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaltmiete	5.845 €
Kaufpreis	1.800.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	20.01.2036
Ausstelldatum	21.01.2026
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	103

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	vollsanziert
letzte Modernisierung	2014

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Wohnen und Investieren: Kernsaniertes Mehrfamilienhaus in Freimann

Lage-Beschreibung

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.

.....
Online-ID:
BCZTTEHT
.....

Objekt-Nr.:
RP-1075_3
.....



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

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.

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohnfläche 262 m²
- Grundstücksfläche: 481 m²
- 1-Zi UG mit ca. 46 m² Nfl., Kaltmiete 750 €, Mietbeginn 2025
- 4-Zi EG mit ca. 100 m² Wfl., Kaltmiete 1.800 € zzgl. 100 € Garage, Mietbeginn 2014
- 4-Zi OG, mit ca. 100 m² Wfl., Kaltmiete 1.750 € zzgl. 25 € Stellplatz, Mietbeginn 2014
- 3-Zi DG mit ca. 62 m² Wfl., Kaltmiete 1.420 € zzgl. 100 € Garage, Mietbeginn 2016
- Hochwertige Böden und Innenausbau
- 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

Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 2014 im Rahmen einer Dachaufstockung mit DG-Ausbau umfassend modernisiert bzw. kernsaniert und befindet sich entsprechend in einem zeitgemäßen Zustand. 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 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. Die in den Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss vorhandenen Einbauküchen stehen im Eigentum der jeweiligen Mieter und sind nicht Bestandteil des Kaufangebots. 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.

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.

Impressionen









