

München - Freimann

# Ihre Chance in Freimann - charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Potential, Balkon und eigenem Garagenplatz

Property ID: 26036007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## At a glance

Property ID	26036007	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 70,73 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1967	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)	Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	131.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	31.12.2028	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



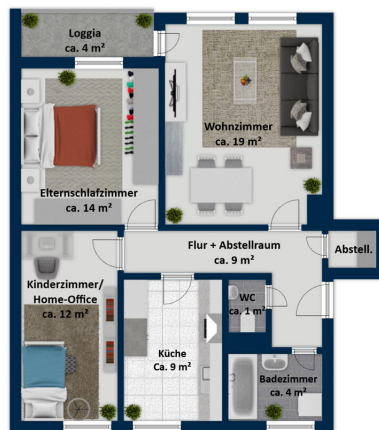
Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## The property



Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## A first impression

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1967 überzeugt durch ihren funktionalen Grundriss, einen eigenen Balkon und eine hervorragende Lage im gefragten Münchner Stadtteil Schwabing-Freimann. Die Wohnung befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig großes Gestaltungspotential. Wer die Räume nach seinen eigenen Vorstellungen formen möchte, findet hier die perfekte Ausgangsbasis für ein Zuhause, das wirklich zu einem passt, oder eine renditestarke Kapitalanlage.

Mit ca. 70,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, entfaltet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sich sowohl für Paare und kleine Familien als auch für Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf eignet. Das Badezimmer ist funktional und voll nutzbar. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie den Balkon. Ein eigener Garagenstellplatz rundet das Angebot ab und stellt in dieser begehrten Lage einen echten Mehrwert dar.

Ein besonderes Plus für alle, die Wert auf moderne Haustechnik und niedrige Betriebskosten legen: Das gesamte Wohnhaus wurde mit einer neuen Heizungsanlage ausgestattet, deren Abnahme im Oktober 2024 erfolgreich abgeschlossen wurde. Planungssicherheit und Wohnkomfort auf modernem Niveau inklusive.

Die Wohnung steht leer und ist sofort verfügbar, keine langen Wartezeiten, einfach ankommen und gestalten.

Ob als persönliches Zuhause mit eigenem Charakter oder als zukunftsichere Kapitalanlage in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands. Diese Wohnung vereint Lage, Potential und Wertbeständigkeit auf überzeugende Weise.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Details of amenities

- \* Baujahr 1967 - solide Bausubstanz mit fortlaufenden Modernisierungen
- \* Neue Heizungsanlage im gesamten Wohnhaus, Abnahme Oktober 2024
- \* Gepflegter Zustand der Wohnung und der gesamten Wohnanlage
- \* Durchdachter Grundriss auf ca. 70,73 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Drei gut geschnittene Zimmer - flexibel nutzbar für Wohnen, Schlafen und Homeoffice
- \* Schön gelegener Südbalkon
- \* Funktionales Badezimmer, sofort nutzbar
- \* Garagenstellplatz - wertvoller Zusatznutzen in gefragter Münchner Lage
- \* Wohnung leer und sofort verfügbar
- \* Großes Gestaltungspotential

Die Wohnung überzeugt durch ihre klare Raumstruktur, angenehme Helligkeit und eine funktionale Aufteilung, die den vorhandenen Platz optimal nutzt. Die neue Heizungsanlage sorgt für modernen Wohnkomfort und trägt zu niedrigen Betriebskosten bei.

Für Eigennutzer bietet sich hier die seltene Chance, eine solide Wohnung in einem der dynamischsten Münchner Stadtteile ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und langfristig von der Wertsteigerung zu profitieren. Für Kapitalanleger bedeutet die Kombination aus sofortiger Verfügbarkeit, neuer Haustechnik und hervorragender Lage eine attraktive und zukunftssichere Investition.

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in München-Freimann, einem Stadtteil im Münchner Norden, der durch seine gewachsene Nachbarschaft, grüne Umgebung und hervorragende Infrastruktur überzeugt. Das direkte Wohnumfeld der Lützelsteiner Straße ist ruhig und angenehm, gleichzeitig sind Supermärkte, Cafés, Restaurants und Einrichtungen des täglichen Bedarfs in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Mohr-Villa als Kulturzentrum sowie der nördliche Teil des Englischen Gartens mit dem bekannten Aumeister befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen wertvollen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar und machen Freimann zu einem familienfreundlichen und alltagstauglichen Wohnstandort.

### VERKEHRSANBINDUNG:

Die U-Bahn-Station „Freimann“ (U6) ist ca. 380 m entfernt und in ca. 5–6 Minuten fußläufig erreichbar. Von dort gelangt man auf direkter Linie zum Odeonsplatz, Marienplatz und in alle wichtigen Münchner Stadtteile, ohne einmal umsteigen zu müssen. Mehrere Buslinien (140, 178, 181, 231, N40) ergänzen das Angebot und sorgen für eine lückenlose Anbindung in alle Richtungen. Mit dem Auto sind der Mittlere Ring sowie die Autobahn A9 schnell erreichbar.

### ENTFERNUNGEN:

U-Bahn „Freimann“ (U6): ca. 380 m / ca. 5–6 Minuten Fußweg  
Bushaltestelle „Edmund-Rumpler-Straße“: ca. 315 m / ca. 5 Minuten Fußweg  
Englischer Garten (Aumeister): ca. 10 Minuten Fußweg  
Marienplatz: ca. 5 km / ca. 15 Minuten mit U-Bahn  
Hauptbahnhof München: ca. 6 km / ca. 18 Minuten mit U-Bahn  
Flughafen München: ca. 35 km / ca. 35 Minuten mit Auto

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

**Property ID: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Volker Stich**

---

**Corneliusstraße 7, 80469 München**

**Tel.: +49 89 - 18 91 711 0**

**E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**