

München / Freimann – Freimann

Maisonette Wohnung mit Haus-im-Haus-Charakter, moderner Wohnkultur in guter Lage

????????? ??????????: 26118009



www.von-poll.com

???? ??????: 785.000 EUR • ??????????: ca. 118,93 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ??? ??????

???????? ??????????	26118009	????? ???????	785.000 EUR
???????????	ca. 118,93 m ²	???????????	??????????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3,00 % (inkl.
???????????	3		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	2		Kaufpreises
????? ????????????	1986	?????????	???????
?????? ????????????	1 x ??????, 15000 EUR (???????)	???????????????????	ca. 5 m ²
		??????	WC ????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

????????????? ??????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	144.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	15.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1986

??????? ???????? : 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ????????



??????? ???????? : 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ????????



??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ????????



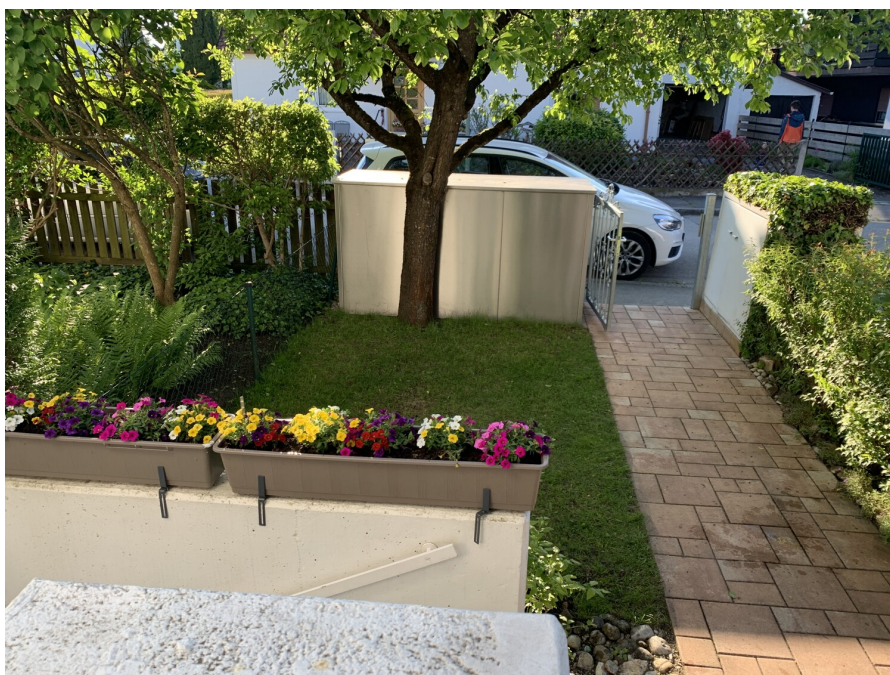
??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ????????



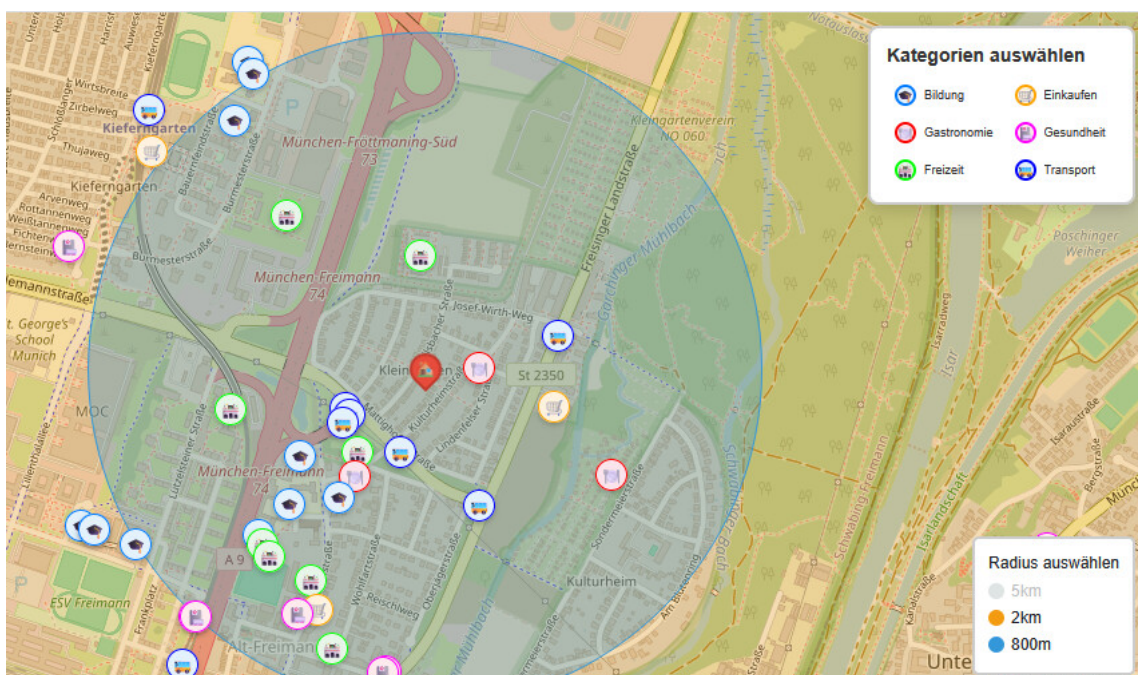
??????? ???????? : 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

?? ????????



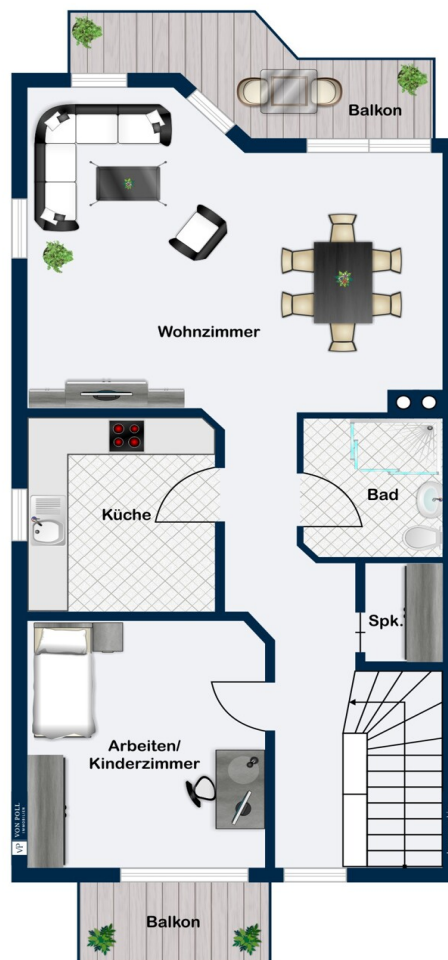
??????? ???????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

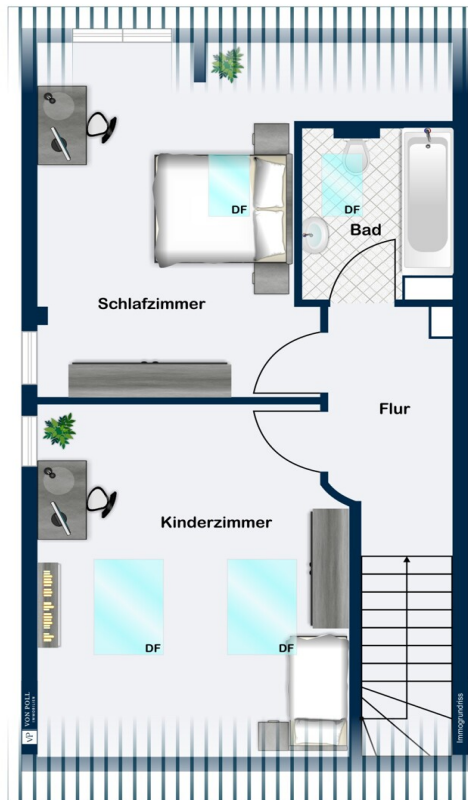
?? ????????



??????? ???????? : 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

??? ?????? ??????????

Diese gepflegte Maisonette-Wohnung bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 118 m² sowie vier durchdacht geschnittenen Zimmern hervorragende Voraussetzungen für individuelles und komfortables Wohnen. Die im Jahr 1986 errichtete Immobilie befindet sich in einem technisch wie auch optisch einwandfreien Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, bei der Funktionalität und Wohnkomfort im Vordergrund stehen. Innerhalb einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft mit lediglich drei Parteien genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre.

Der eigene Eingang im Stil „Haus in Haus“ vermittelt bereits beim Betreten ein ausgeprägtes Gefühl von Eigenständigkeit und Unabhängigkeit. Die Hauptwohnebene ist in vier Zimmer gegliedert und bietet insgesamt drei Schlafzimmer, die sich flexibel für unterschiedlichste Wohnkonzepte nutzen lassen – sei es als großzügiges Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice. Zwei voll ausgestattete Badezimmer gewährleisten einen reibungslosen Tagesablauf, auch für Familien oder Wohngemeinschaften.

Praktische Lösungen für den Alltag bietet die hochwertige Markeneinbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Hochwertige Nobilia-Küchenmöbel sowie moderne Siemens-Elektrogeräte ermöglichen eine komfortable Zubereitung von Speisen und laden zu gemeinsamen Kochabenden ein. Zwei Balkone (Betonanierung 2025) sorgen für zusätzlichen Freiraum und bieten Platz für entspannte Stunden im Freien. Darüber hinaus steht Ihnen ein nutzbarer Vorgarten zur Verfügung, der sich ideal zum Grillen und Verweilen unter freiem Himmel eignet und das Gesamtangebot harmonisch ergänzt.

Für eine zuverlässige Wärmeversorgung ist die Wohnung mit einer modernen Zentralheizung ausgestattet, die erst im Jahr 2023 erneuert wurde und somit zeitgemäße Energieeffizienz bietet. Zusätzlich besteht im Wohnzimmer die Möglichkeit, einen Schwedenofen anzuschließen. Der vorhandene Glasfaseranschluss garantiert schnelle Internetverbindungen – ein klares Plus für Berufstätige im Homeoffice oder technikaffine Nutzer. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzliche Lagerfläche für selten genutzte Gegenstände oder Vorräte. Die gemeinschaftliche Waschküche steht ebenfalls zur Mitbenutzung zur Verfügung und sorgt für weiteren Komfort im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist der eigene Duplex-Stellplatz (teilsaniert 2022) direkt am Objekt, der Ihnen jederzeit einen festen Parkplatz sichert – ein Vorteil, der gerade im urbanen Umfeld von großer Bedeutung ist. Die Wohnung befindet sich derzeit noch im Eigentum der aktuellen Besitzer und ist nach individueller Absprache bezugsfrei.

Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard, sämtliche Räume und Bereiche präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Ob Familien, Paare oder Einzelpersonen – diese Maisonette-Wohnung vereint zahlreiche Vorteile zu einer attraktiven Wohnlösung in angenehmer Umgebung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild von dieser Immobilie zu machen. Hier finden Sie alle Voraussetzungen für ein angenehmes und vielseitiges Wohnen.

??????? ???????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

??????????????? ??? ????????

- * Eigener Eingang (Haus in Haus)
- * kleine Eigentümergemeinschaft, gepflegtes Drei-Parteien-Haus
- * Marken-Einbauküche inklusive Elektrogeräte
- * Eigener Duplex-Stellplatz (unten)
- * 2 Balkone (Ost & West) + Nutzung des Vorgartens, zum Beispiel zum Grillen
- * Glasfaser-Anschluss
- * Großer zusätzlicher Kellerraum + Nutzung Waschküche

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

??? ??? ??? ???????????

München-Freimann besticht durch seine stabile Bevölkerungsstruktur und profitiert in besonderem Maße von der wirtschaftlichen Stärke der Landeshauptstadt. In direkter Umgebung befinden sich bedeutende Arbeitgeber wie BMW und der Bayerische Rundfunk (BR), die den Standort nachhaltig prägen und für eine hohe Arbeitsplatzsicherheit sorgen – insbesondere in den Bereichen Technologie, Medien und Finanzen.

Die exzellente Infrastruktur sowie die sehr gute Anbindung an den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zugleich dynamisches Leben. Buslinien an der Kulturheimstraße sind in etwa 3 Minuten fußläufig erreichbar, die U-Bahn-Stationen Kieferngarten und Freimann (U6) liegen jeweils rund 12 Gehminuten entfernt und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt, zur Universität sowie zu wichtigen Arbeitsstandorten im Norden Münchens.

Ein besonderes Highlight der Lage ist die Nähe zur Natur: Die Isarauen als geschütztes Naturschutzgebiet befinden sich nur rund 500 Meter entfernt, ebenso ist der Englische Garten schnell erreichbar. Diese naturnahen Rückzugsorte bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Erholung und bilden einen idealen Ausgleich zum urbanen Alltag. Der ausgewogene Mix aus Stadtleben und Grünflächen verleiht Freimann eine hohe Lebensqualität, die insbesondere Familien zu schätzen wissen.

Die familienfreundliche Atmosphäre zeigt sich in der ruhigen, grünen Umgebung mit zahlreichen Spielplätzen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Kinder und Eltern finden hier viel Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten und ein harmonisches Miteinander. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem sicheren, gewachsenen Umfeld, das Geborgenheit vermittelt und ideale Bedingungen für ein behütetes Aufwachsen bietet.

In unmittelbarer Nähe steht Familien ein breit gefächertes Bildungsangebot zur Verfügung – von integrativen Kindergärten wie dem „Kleeblatt“ bis hin zu Grund- und Mittelschulen, die je nach Einrichtung in etwa 5 bis 11 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Zusätzlich verkehrt ein Schulbus, was den Alltag für Eltern und Kinder spürbar erleichtert. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in einem Umkreis von maximal 15 Gehminuten und gewährleisten eine zuverlässige Betreuung für die ganze Familie.

Das gastronomische Angebot rundet die Attraktivität des Viertels ab. Neben etablierten Treffpunkten wie dem Restaurant „Drei Linden Schwabing-Freimann“ laden auch das italienische Restaurant „Lucania“ sowie der Grieche „Ilios“ zu entspannten Mittag- oder Familienessen ein. Kulturelle und Freizeitangebote wie die Mohr-Villa oder die Zenith Kulturhalle sorgen für Abwechslung und gemeinsame Erlebnisse. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind bequem fußläufig erreichbar und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, grüne und hervorragend angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich München-Freimann als zukunftsicherer Wohnstandort, an dem Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und Gemeinschaft auf harmonische Weise zusammenfinden. Hier entsteht ein Zuhause, das Raum für Entwicklung, Stabilität und eine erfüllte gemeinsame Zukunft bietet.

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

??????? ?????????: 26118009 - 80939 München / Freimann – Freimann

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com