

München - Freimann

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

*Número da propriedade: 26036007*



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

**PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 70,73 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26036007	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 70,73 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1967	Móveis	Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Garagem, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	131.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	31.12.2028	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



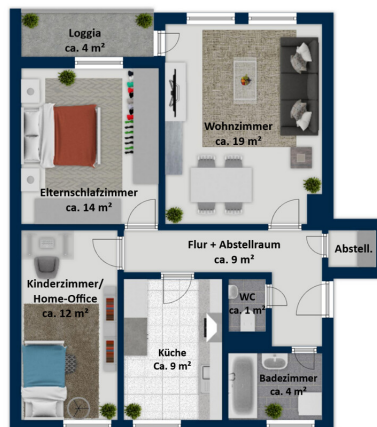
Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## O imóvel



Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Uma primeira impressão

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. iese

Wohnung vereint Lage, Potential und Wertbeständigkeit auf überzeugende Weise.

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

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Detalhes do equipamento

- \* 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 zukunftsichere Investition.

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Tudo sobre a localização

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

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Outras informações

**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 Handelsregisterauszugs, 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

**Número da propriedade: 26036007 - 80939 München - Freimann**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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