München – Freimann

Kapitalanleger aufgepasst: WG-fähige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und Garage in Nord-Schwabing

Objektnummer: 26036007_3



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.73 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Auf einen Blick

Objektnummer	26036007_3
Wohnfläche	ca. 70.73 m²
Etage	1
Zimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

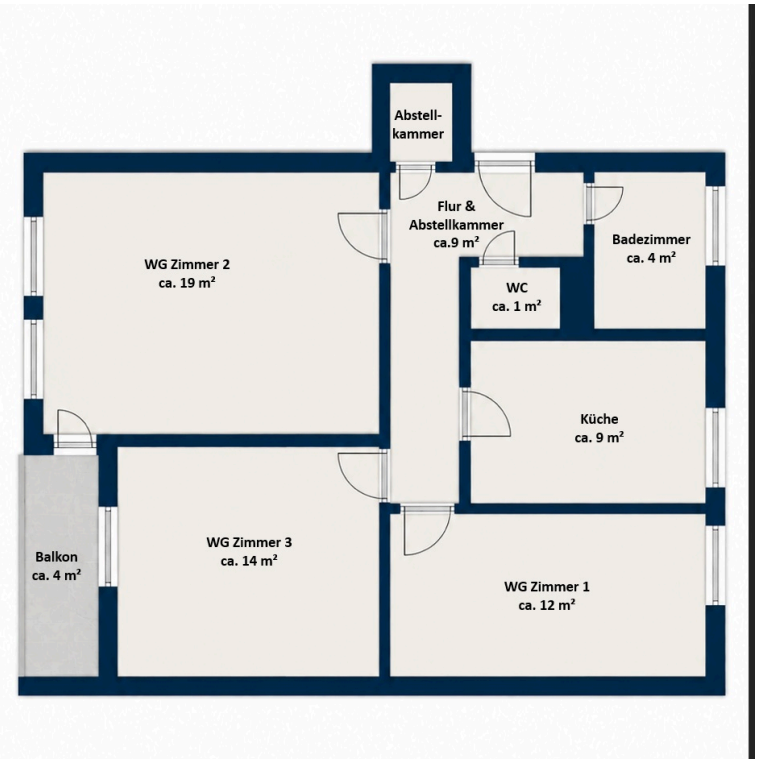
Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	131.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.12.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Ein erster Eindruck

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 eine Wohngemeinschaft und eine renditestarke Kapitalanlage.

Mit ca. 70,73 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Zimmer, entfaltet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung, die sich bestens für Wohngemeinschaften eignet. Das Badezimmer ist funktional und voll nutzbar, als auch von jedem Zimmer erreichbar. Das WC ist vom Bad abgetrennt.
Vom WG Zimmer 2 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.

Als zukunftssichere Kapitalanlage in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands vereint diese Wohnung Lage, Potential und Wertbeständigkeit auf überzeugende Weise.

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

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Ausstattung und Details

* 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 m² Wohnfläche
* Drei gut geschnittene Zimmer - flexibel nutzbar für Wohnen, Schlafen und Homeoffice und Wohngemeinschaften
* 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 niedrige 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.

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Alles zum Standort

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

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Sonstige Angaben

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

Objektnummer: 26036007_3 - 80939 München – Freimann

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com