

München – Freiham

# Moderne Wohnqualität: Helle 2-Zimmer-Wohnung in neuwertigem Umfeld

Objektnummer: 24225061



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

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58,45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiham

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

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiham

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225061
Wohnfläche	ca. 58,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	430.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	49.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.05.2028	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiham

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiham

## 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: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Ein erster Eindruck

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in München-Freiam überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept und exklusive Ausstattungsmerkmale. Der großzügige Wohnbereich profitiert von bodentiefen Fenstern, die eine optimale Tageslichtversorgung gewährleisten und ein einladendes Ambiente schaffen. Ein besonderes Highlight ist der nach Süden ausgerichtete große Balkon, der sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die separate Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine klare Abgrenzung zum Wohnbereich. Sie ist mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke Bauknecht ausgestattet und erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Design. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme und ein behagliches Wohngefühl. Das Badezimmer mit Badewanne fügt sich harmonisch in das stilvolle Gesamtkonzept der Wohnung ein. Zusätzlicher Stauraum steht durch ein separates Kellerabteil zur Verfügung. Die Liegenschaft bietet darüber hinaus einen direkten Zugang zum S-Bahnhof, der eine erstklassige Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie die umliegenden Regionen gewährleistet. Seit Oktober 2023 ist die Wohnung zuverlässig an einen jungen und sympathischen Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.150 Euro. Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Zentrale Lage
- \* Direkter Zugang zum Bahnhof
- \* Großer Balkon in Südausrichtung
- \* Schlafzimmer mit Balkonzugang
- \* Stilvolles Parkett im Wohnbereich
- \* Fußbodenheizung
- \* Lichtdurchflutet
- \* Gute Raumaufteilung

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Alles zum Standort

Freiam ist eines der modernsten und am schnellsten wachsenden Stadtquartiere im Westen von München. Das Viertel bietet eine gelungene Mischung aus urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung. Mit einer durchdachten Infrastruktur, die Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und ein vielfältiges Freizeitangebot umfasst, ist Freiam besonders attraktiv für Familien, Paare und Singles. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, einschließlich der S-Bahn-Linie S8 und zahlreicher Buslinien, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und umliegender Stadtteile. Auch die Autobahnen A99 und A96 sind nur wenige Minuten entfernt, was Pendlern und Vielreisenden zugutekommt. Großzügige Grünflächen, Parks und das nahegelegene Erholungsgebiet Aubinger Lohe laden zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden in der Natur ein. Moderne Wohnprojekte und nachhaltige Stadtplanung schaffen ein zukunftsorientiertes Wohnumfeld, das sowohl funktional als auch lebenswert ist. Freiam vereint städtischen Komfort mit hoher Lebensqualität in einem dynamischen und familienfreundlichen Umfeld.

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2028. Endenergiebedarf beträgt 49.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 24225061 - 81249 München – Freiam

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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