

München – Schwabing Ost

# Modernes Architektenhaus in Schwabing-Freimann

Objektnummer: 24391019-1



KAUFPREIS: 2.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337,55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 730 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

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

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24391019-1
Wohnfläche	ca. 337,55 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	8
Badezimmer	6
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	2.995.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 117 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY	Endenergieverbrauch	20.42 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.12.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ein erster Eindruck

Modernes Architektenhaus mit Sauna und Garten in Schwabing-Freimann. Zimmern und 6 Badezimmern. Das Objekt wurde ursprünglich als Einfamilienhaus konzipiert, ist aber derzeit in zwei separate Einheiten unterteilt (leicht wieder rückbaubar). Der ca. 57 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet den Mittelpunkt des Erdgeschosses. Durch die bodentiefen Fensterfronten ist der Raum besonders hell und lädt dazu ein, einen Blick nach draußen in den wunderschön angelegten Garten zu werfen. Perfekt für das Arbeiten von zuhause befindet sich auf dieser Etage ein Büro, welches sich zu einem separaten Appartement umbauen lassen könnte. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein Gästezimmer und ein großes, modernes Duschbad. Im aktuellen Zustand ist das Obergeschoss wie folgt aufgeteilt: Dem Wohnbereich im Erdgeschoss sind zwei Schlafzimmer im 1. Obergeschoss sowie ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne zugeordnet. Der nördliche Teil des Obergeschosses ist aktuell vermietet und ist durch einen separaten Eingang erreichbar. Dieser Bereich umfasst im 1. Obergeschoss ein Schlafzimmer sowie einen Wohn- und Essbereich mit Einbauküche. Außerdem befindet sich noch ein Badezimmer in diesem Bereich des Obergeschosses. Die räumliche Trennung wurde so umgesetzt, dass sich mit geringem Aufwand der ursprüngliche Zustand wiederherstellen lässt. Der vermietete Bereich setzt sich im Dachgeschoss fort. Hier befinden sich ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Zimmer, ein Zimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup> und ein ca. 30 m<sup>2</sup> großes Studio mit Bad-en-suite. Abgerundet wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Badezimmer mit freistehender Badewanne und einem nach Süden ausgerichteten Balkon. Weitere Informationen zum aktuellen Vermietungszustand und dem ursprünglichen Grundriss besprechen wir gerne persönlich mit Ihnen. Das Kellergeschoss ist vollständig ausgebaut und beheizt und bietet neben Technik- und Abstellräumen auch einen luxuriösen Wellnessbereich mit Sauna. Der gepflegte und große, nach Süden ausgerichtete, Garten mit einem Gartenhaus bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie ist außerdem mit einer Grundwasserwärmepumpe, einer Photovoltaikanlage, einer zentralen Lüftungsanlage und einem modernen BUS-System, das Smart-Home-Funktionalitäten unterstützt, ausgestattet. Dadurch vereint das Haus nachhaltige Energieeffizienz mit modernem Komfort.

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem attraktiven und ruhigen Wohngebiet im Stadtteil München-Freimann. Die Gegend ist bekannt für ihre charmante Architektur, die von historischen Gebäuden bis hin zu modernen Wohnanlagen reicht. Die Kombination aus urbanem Leben und naturnahen Erholungsmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv und zu einem idealen Ort für Familien, Paare und Berufstätige, da Ruhe sowie eine gute Erreichbarkeit des städtischen Lebens vereint werden. Für Erholung und Freizeitaktivitäten bietet Schwabing-Freimann zahlreiche Parks und Grünflächen, wie den Englischen Garten, der sich in unmittelbarer Nähe befindet und zu einem Spaziergang einlädt. Für Familien mit Kindern gibt es in der Umgebung eine gute Auswahl an Schulen und Kindergärten, die fußläufig erreichbar sind. Zudem laden nahegelegene Parks und Grünflächen zu Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein. U-Bahn- und Busstationen sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum sowie zu anderen Stadtteilen. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn A9 von Vorteil, die eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Regionen gewährleistet.

Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 20.42 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24391019-1 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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