

München – Schwabing Ost

# Freimann: Großzügiges modernisiertes Mehrgenerationenhaus - Perfekt für Familien!

Objektnummer: 24036015



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

**KAUFPREIS: 1.795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 490 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

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

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick

Objektnummer	24036015
Wohnfläche	ca. 271,44 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.795.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 271 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergiebedarf	152.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





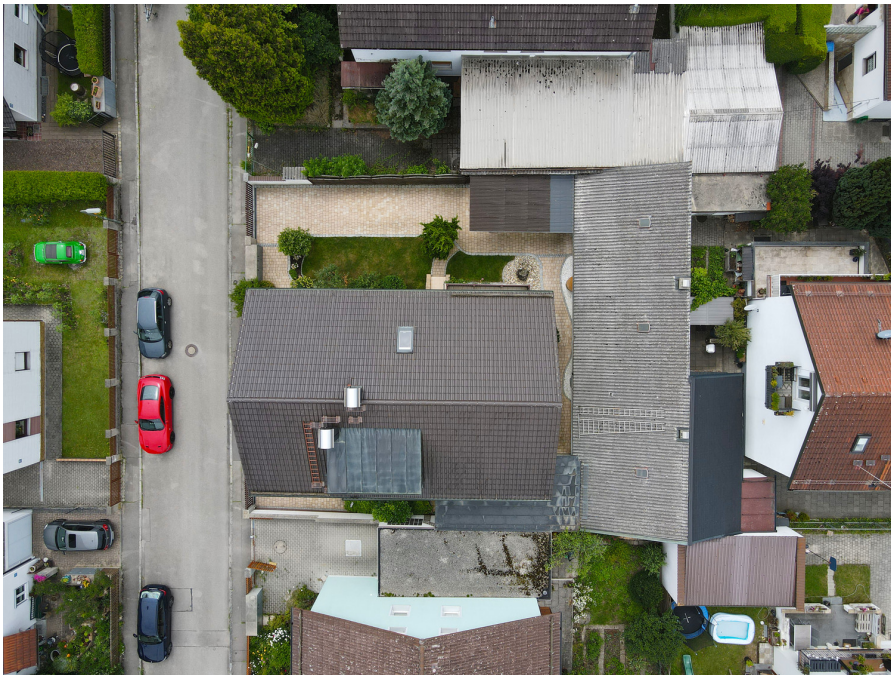
Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie



Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Die Immobilie





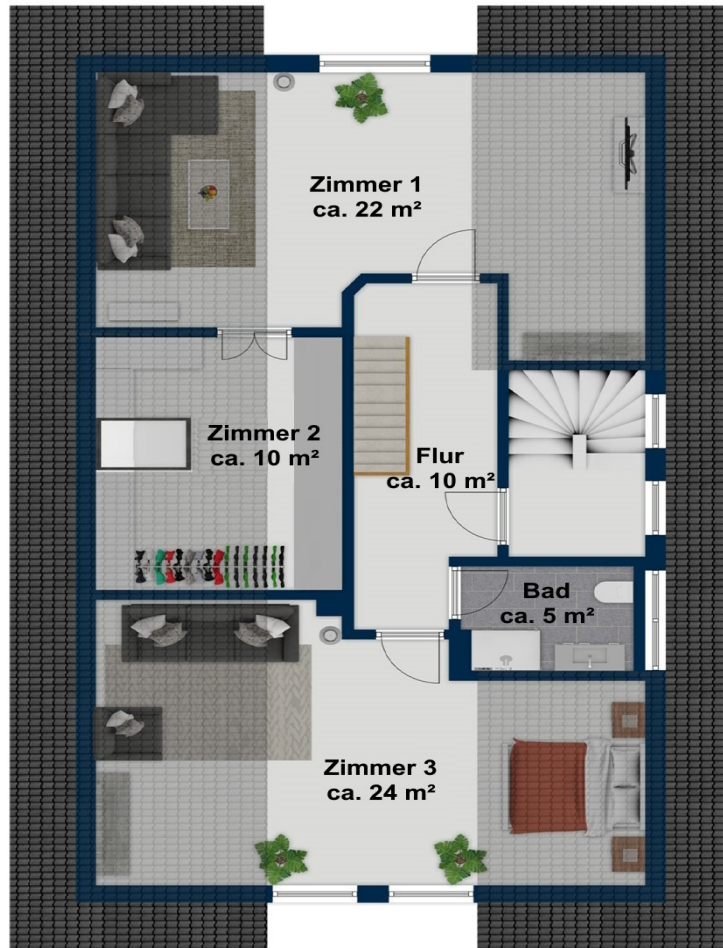
Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

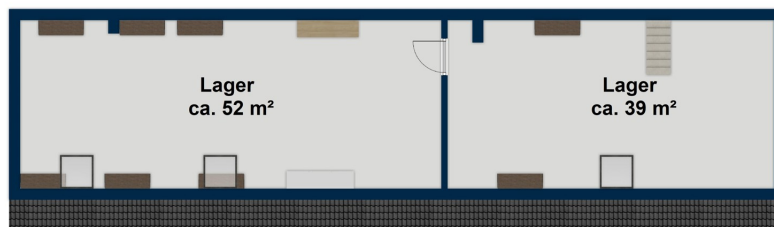
## Grundrisse











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: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Mehrgenerationenhaus in der ruhigen und begehrten Nachbarschaft von Freimann. Ursprünglich im Jahr 1960/61 erbaut, wurde das Haus mehrfach modernisiert und kernsaniert, sodass es sich heute in einem exzellent gepflegten Zustand präsentiert. Das Haus wurde 1990 ab dem Obergeschoss aufgestockt und mit dem Anbau von Kellergeschoss bis Dachgeschoss erweitert und die Altsubstanz kernsaniert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 490 m<sup>2</sup> bietet das Haus ausreichend Platz für Familien jeder Größe. Das Vorderhaus verfügt über insgesamt acht Zimmer, davon vier Schlafzimmer und vier Badezimmer. Die separate Einliegerwohnung im Rückgebäude sowie ausreichend Nutzfläche bieten zusätzlichen Platz. Im Erdgeschoss befindet sich eine separate Wohnung mit einem Schlafzimmer, einem Wohnzimmer mit Wintergarten und einer offenen Wohnküche. Das Highlight im Erdgeschoss ist der einzigartige Saloon im Las Vegas Look, der sich neben dem Haupthaus befindet und zu ausgelassenen Abenden mit Familie und Freunden einlädt. Im Obergeschoss befindet sich das Herzstück - die große Wohnküche mit hochwertigen Geräten und einem stilvollen amerikanischen Kühlschrank. Von der Küche und dem Wohnzimmer aus hat man direkten Zugang zu einem Balkon, der zum Verweilen einlädt. Ein sehr geräumiges Bad rundet das Angebot ab. Im Dachgeschoss befinden sich drei gemütliche Schlafzimmer und ein modernes Bad - ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Mit kleineren Umbaumaßnahmen könnte im Dachgeschoss noch eine abgetrennte vierte Wohnung entstehen. Im Keller gehören unter anderem eine Werkstatt, Waschküche und eine Infrarotsauna zur Ausstattung und sind im Kaufpreis enthalten. Die Räume bieten ausreichend Stauraum. Rückgebäude: Diese separate Einheit besteht aus 1 Zimmer, Küche, Duschbad, 2 Hobbyräume, Garage und einem Abstellraum. Der Dachboden des Rückgebäudes bietet zusätzlichen Stauraum. Der gepflegte Außenbereich lädt zu entspannten Stunden im Freien ein sowie Platz für Spiel und Spaß für Kinder und Haustiere. Der Quellstein mit seinem beruhigenden Plätschern trägt zur Erholung bei. Das Carport vor der Garage kann im Sommer mit Sichtschutz zur Straße als große überdachte Terrasse und im Winter mit seitlichem Schutz als eisfreier Stellplatz für ein Auto genutzt werden. Dieses Haus vereint den Charme von Wohnkomfort mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für Großfamilien oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Es eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus. Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage!

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ausstattung und Details

- \* Mehrgenerationenhaus
- \* Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss jeweils mit eigenem Zugang
- \* 1 Garage
- \* Einbauküche im Erdgeschoss (Wohnung 1)
- \* 2 Duscbäder
- \* Großzügige Wohnküche mit Essbereich im Obergeschoss (Wohnung 2) mit hochwertiger Ausstattung und Geräten
- \* Geräumiges Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss (Wohnung 2)
- \* Balkon
- \* Beheizter Wintergarten
- \* Laminat/Fliesen/Teppich
- \* 250 Mbit (in Kürze werden 1000 Mbit freigeschaltet)
- \* Infrarotsauna im Keller
- \* Entkalkungsanlage
- \* Gas-Zentralheizung
- \* Waschraum mit Waschmaschine und Spülmaschine
- \* Saloon mit Bar, Barhocker und Tische
- \* Gepflegter Außenbereich inklusive Quellstein mit Beleuchtung und zwei Wasserfässer mit Pumpen
- \* Rückgebäude mit eigenem Zugang
- \* Großzügiger Dachboden im Rückgebäude
- \* 1-Zimmer-Wohnung im Rückgebäude
- \* Einfache Einbauküche im Rückgebäude
- \* 1 Duscbad
- \* 1990: Anbau von Kellergeschoss bis Dachgeschoss und Aufstockung des alten Hauses ab dem Obergeschoss
- \* Modernisierungen: 2002 (Treppenhaus), 2009 (Keller von außen neu abgedichtet und isoliert), 2009 (Garten und Pflaster im ganzen Grundstück neu angelegt), 2009 (Rückgebäude teilweise renoviert), 2011 (Rückgebäudefassade zum Nachbarn neu verputzt)
- \* Kernsanierungen: 2012 (OG und DG sowie teilweise Keller), 2012 (Erneuerung aller Wasserleitungen, Abwasserrohre und Elektrik), 2015 (EG und restlicher Keller)

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Alles zum Standort

Das Mehrgenerationenhaus in Freimann bietet nicht nur eine exzellente Wohnqualität, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur und Verkehrsanbindung, die den Alltag erleichtert und das Leben in München besonders angenehm macht. Es befindet sich in der begehrten und ruhigen Wohngegend von Freimann, bekannt für seine idyllische Umgebung, die eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und naturnaher Erholung bietet. Außerdem befindet sich das Naturschutzgebiet Fröttmaninger Heide mit unzähligen Wanderwegen nur eine Gehminute entfernt. In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Nähe zum Englischen Garten und die Isarauen bieten zusätzliche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. VERKEHRSANBINDUNG - U-Bahn-Station "Kieferngarten" (U6) - ca. 450 m entfernt (ca. 6 Gehminuten) - Diverse Bus-Linien (140, 170, 171, 173, 178, 180, N40), Haltestelle „Kieferngarten“ - ca. 450 m entfernt (ca. 6 Gehminuten) ENTFERNUNGEN - Flughafen München - ca. 27 km, ca. 20 Autominuten - Marienplatz München - ca. 11 km, ca. 30 Autominuten, ca. 20 Minuten mit der U-Bahn - Hauptbahnhof München - ca. 12 km, ca. 30 Autominuten, ca. 25 Minuten mit der U-Bahn - AS Freimann - ca. 2 Autominuten - Autobahn: Die nahegelegene A9 und A99 ermöglichen schnelle Verbindungen zu den Autobahnen in alle Richtungen. - Supermarkt (EDEKA, ALDI SÜD, NAHKAUF etc.) - ca. 300 m bis 1,5 km entfernt - Ärzte, Drogerien, Apotheken und Restaurants befinden sich ca. 300 - 900 m entfernt

Objektnummer: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 152.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24036015 - 80939 München – Schwabing Ost

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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