

Exposé

Doppelhaushälfte in München Freimann

Hochwertige Doppelhaushälfte in München Freimann von privat



Objekt-Nr. **OM-309076**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.499.000 €**

80939 München Freimann
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	197,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	116,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	15,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Doppelhaus wurde Ende 2023 gebaut und ist in 2 Hälften untergliedert. Es wird von privat verkauft. Die Realteilung ist noch nicht erfolgt und kann durch Sie noch entsprechend gestaltet werden.

Haus 1 bezeichnet das Haus zur Straßenseite und Haus 2 das Haus zur Gartenseite.

Im vorderen Bereich (Einfahrtsbereich) befindet sich ein Unterflur Parker (1 Stellplatz je Einheit), welcher im Kaufpreis inkludiert ist.

Im hinteren Bereich befindet sich der große Garten, welcher derzeit noch gestaltet wird. Im vorderen Bereich ist ebenso ein Garten zur Erholung für Sie. Die sehr offene Raumgestaltung und die angenehme Aufteilung in den Grundrissen bietet Ihnen hier ein echtes Wohnvergnügen. Beide Doppelhaushälften sind voll unterkellert und zum Garten hin befindet sich der Keller mit gemeinsamen Technikraum (inkl. Stromspeicher für Photovoltaik) und entsprechenden Hobbyräumen inkl. Bad zur weiteren Nutzung der Doppelhaushälfte. Der Keller von Haus 1 wird entsprechend ebenso genutzt und ist ebenso mit einem Bad versehen. Die Kellerräume sind entsprechend großzügig, flexibel nutzbar und hochwertig ausgeführt.

Nun ergibt sich für sie die einmalige Gelegenheit, u.a. auch in eine zukunftssichere Kapitalanlage und oder Ihr Eigenheim zu erwerben. Lassen sie uns über Ihre Möglichkeiten bei dieser einmaligen Gelegenheit sprechen!

Ausstattung

Ausstattung Haus 1 Straßenseite:

- + hochwertige Küche im Erdgeschoß im Wert von 28.000,00 € mit Quooker Hahn im Kaufpreis inkludiert
- + hochwertige Einbaugeräte in der Küche im Erdgeschoß mit eingebauter Kaffeemaschine neben dem großen hochwertigen Kühlschrank im Kaufpreis inkludiert
- + Fußbodenheizung über Wärmepumpe und Photovoltaik im gesamten Doppelhaus (Haus KFW 40 plus)
- + Elektrokamin im Wohnzimmer Erdgeschoß, darüberliegender Fernseher ist im Kaufpreis enthalten
- + Smart-Home, KNX, Kameraüberwachung außen im Kaufpreis inkludiert
- + Haustüre mit Fingerprint
- + hochwertige Böden mit Parkett und oder Fliesen
- + Möblierung kann auf Wunsch mit erworben werden
- + hochwertige Räume im Kellerbereich mit Fußbodenheizung gefliest sowie Parkett
- + auf jeder Etage ein WC, auch im Keller + Raffstoren an jedem Fenster, Rollläden bei den Dachflächenfenstern
- + Gauben, Photovoltaik auf dem Dach
- + Grundstücksfläche bei Realteilung ca. 197,50 m²
- + Wohnfläche ohne Nutzfläche ca. 116 m² + ca. 15 m² Wohnnutzfläche
- + hochwertige Toranlage im Einfahrtsbereich Um das Haus herum wird noch ein

wunderbarer Garten angelegt, dies erfolgt derzeit.

+ Garten

+ 1 Stellplatz als Unterflurparker

Im Vorderhaus bei der Straße werden derzeit ebenso noch 2

Terrassen erstellt, wo sich die Wohnfläche des vorderen Hauses noch weiter erhöht. Das

Haus verfügt ringsum über eine Kameraüberwachung, welche ins Techniksystem des

Hauses integriert ist. Datenspeicherung der Aufzeichnungen versteht sich hier von selbst.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Der Stadtbezirk Schwabing-Freimann liegt im Norden Münchens links der Isar.

Schwabing-Freimann grenzt (im Gegenurzeigersinn aufgezählt) an die Stadtbezirke Milbertshofen-Am Hart und Schwabing-West im Westen, die Stadtbezirke Maxvorstadt und Altstadt-Lehel im Süden, den Stadtbezirk Bogenhausen und die Gemeinden Unterföhring und Ismaning im Osten am anderen Isarufer sowie die Stadt Garching bei München und die Gemeinde Oberschleißheim im Norden.

Die Versorgung vor Ort ist sehr gut. Sie finden alle Geschäfte des täglichen Bedarfs direkt vor Ort oder in ein paar Gehminuten im Industriepark. Die Anbindung nach München ist bequem per Bus, S-Bahn, U- Bahn und Auto realisierbar. So sind sie jederzeit in kurzer Zeit an Ihrem gewünschten Ort.

Verschiedene MVV-Regionalbuslinien mit Haltestellen in der Nähe dienen dem innerörtlichen Verkehr und verbinden Sie mit München. U-Bahn Haltestellen in der Nähe sind die U6 Kieferngarten und Freimann. Die perfekte Anbindung an die Autobahn A9 Abfahrt Freimann ist Ihnen ebenfalls sicher.

In diesem Doppelhaus wohnen Sie in einem Siedlungsgebiet, wo Doppelhäuser und eine sehr familienfreundliche Bebauung existiert. In Ihrer Freizeit gehen Sie einfach in den nahegelegenen englischen Garten oder bleiben in Ihrem großzügigen Garten und genießen die Sonne. In dieser Gegend ist alles sehr grün.

Ob Grundschule, Kindertagesstätte oder weiterführende Schulen, hier ist alles sehr nah. Ihre gesundheitliche Versorgung ist hier gesichert. Sollte es mal nicht mehr möglich sein, sich in der eigenen Wohnung selbst zu versorgen, können sie auf das reichhaltige Angebot der ambulanten und stationären Pflegeanbieter zurückgreifen. In München gibt es neben der ambulanten Versorgung viele stationäre Senioreneinrichtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückansicht DHH 2

Exposé - Galerie



Kellergeschoss Boden



Kellergeschoss Bad



Treppe Kellergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Elektrokamin



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer indirektes Licht



Elektrokamin

Exposé - Galerie



Wohnen



Entree

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

Exposé - Galerie



Küche Erdgeschoss



Flur Obergeschoss



Kinderzimmer Obergeschoss

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss



Bad Obergeschoss

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoss

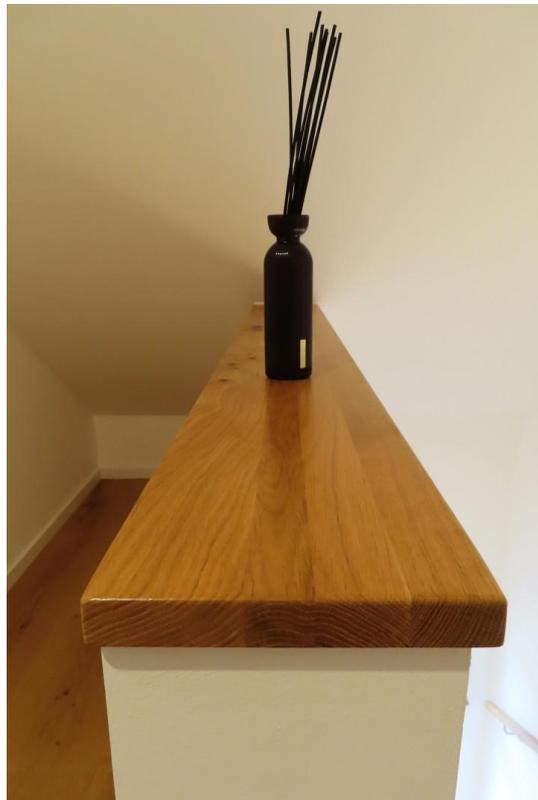


Treppe OG zu DG

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Flur



Dachgeschoss bei Treppe

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Flur



Dachgeschoss WC

Exposé - Galerie

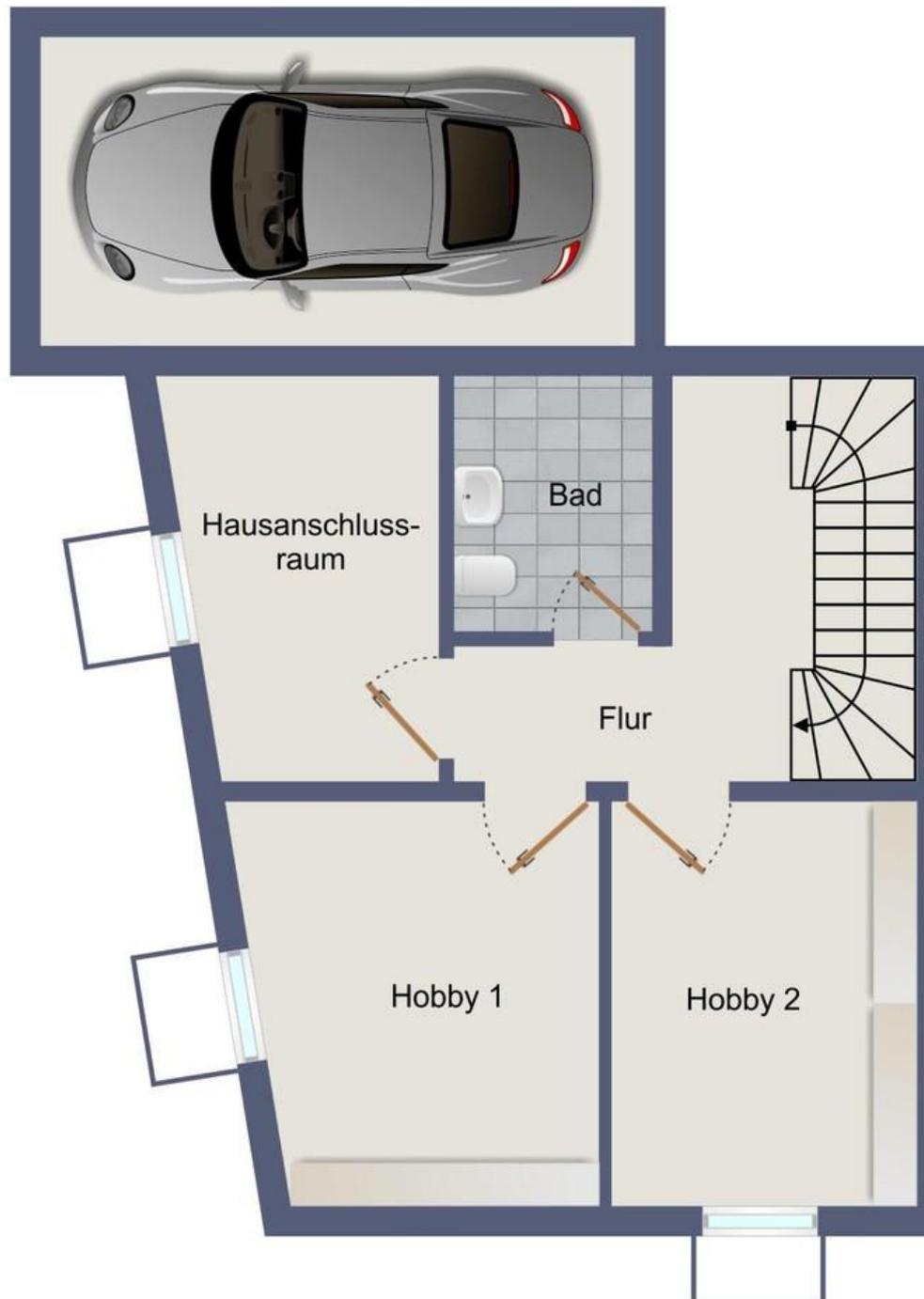


WC Dachgeschoss



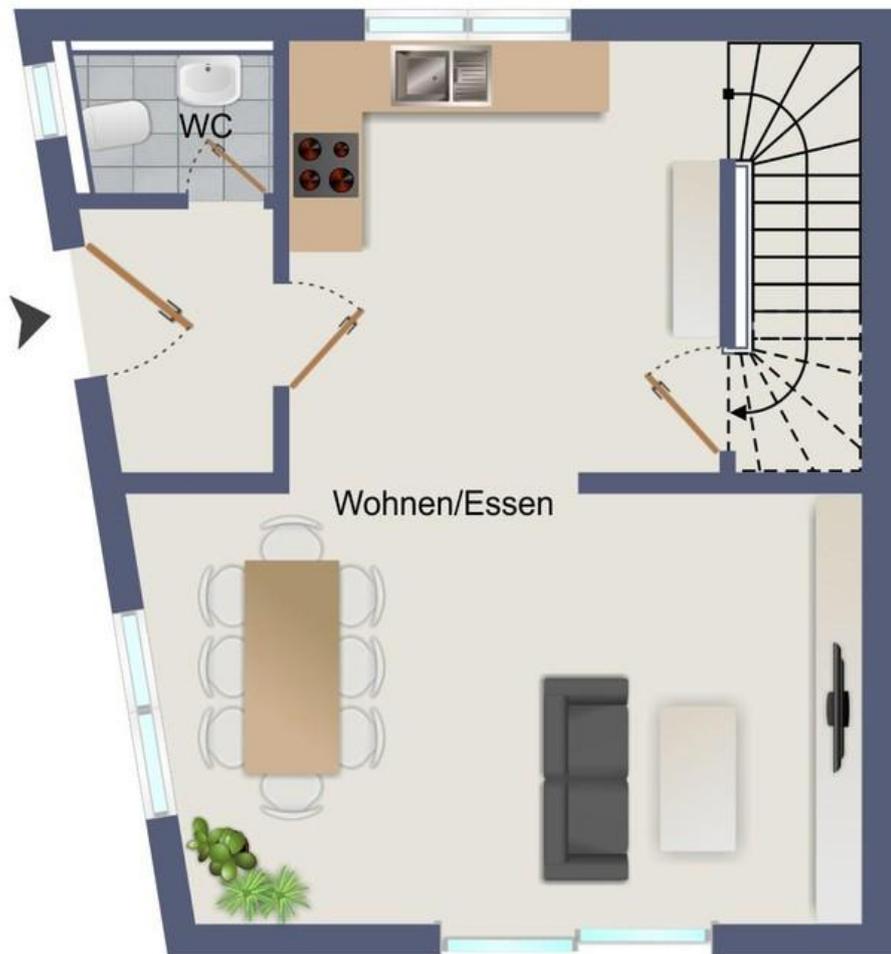
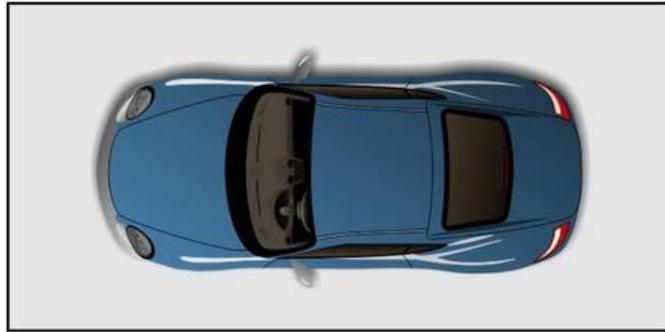
Schlafen Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



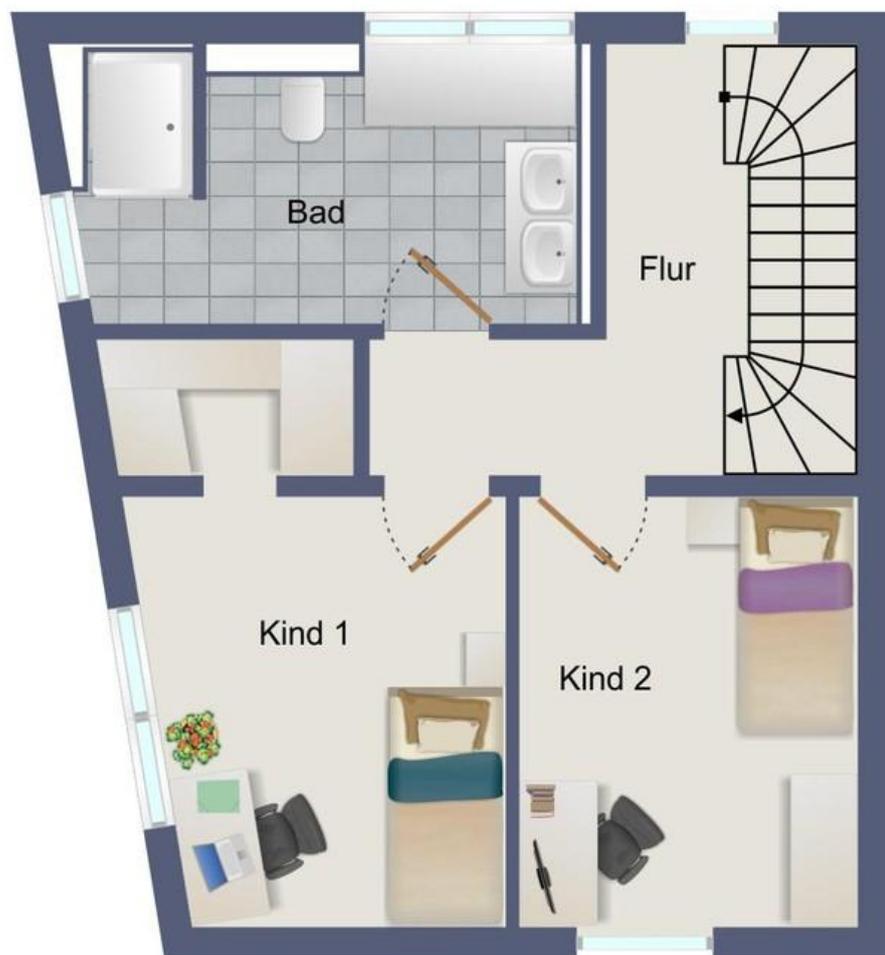
Kellergeschoss

Exposé - Grundrisse



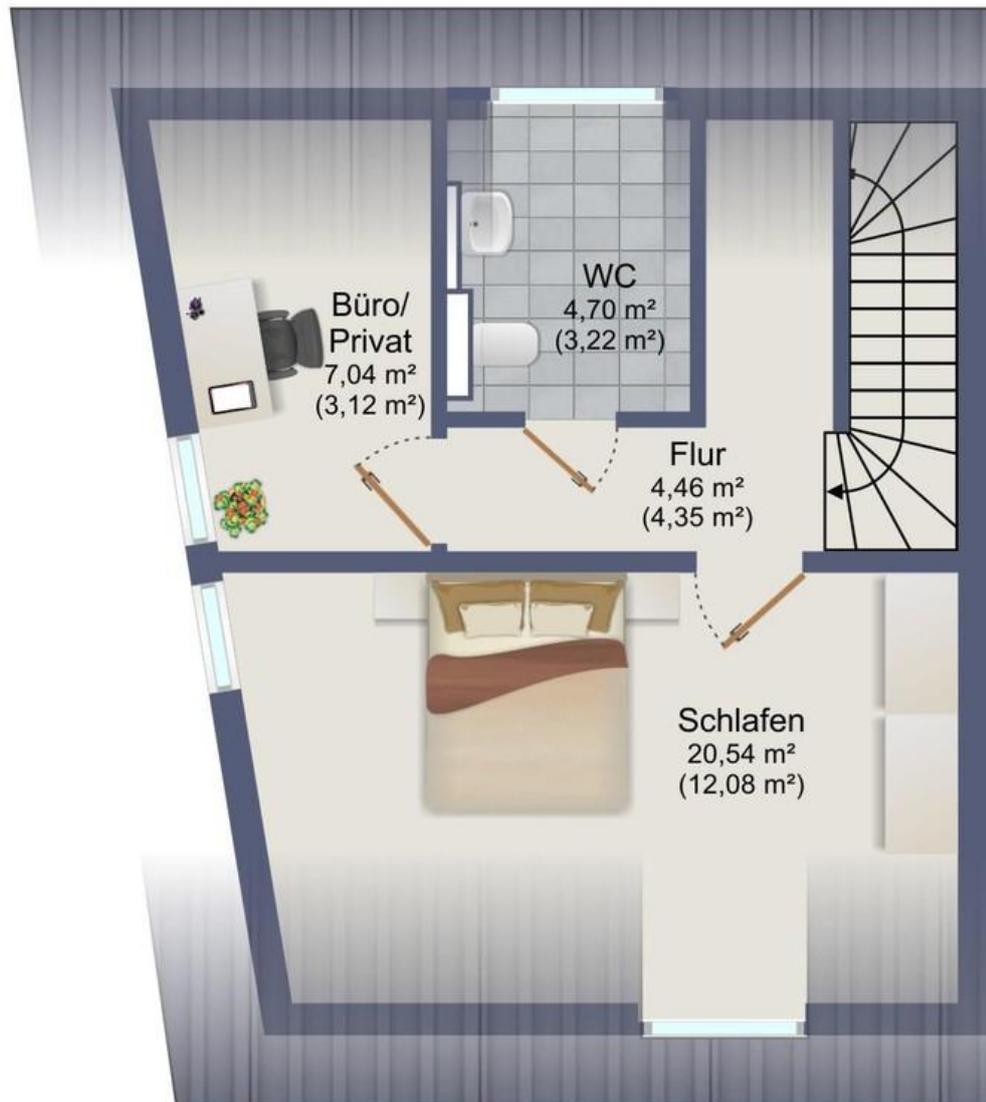
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



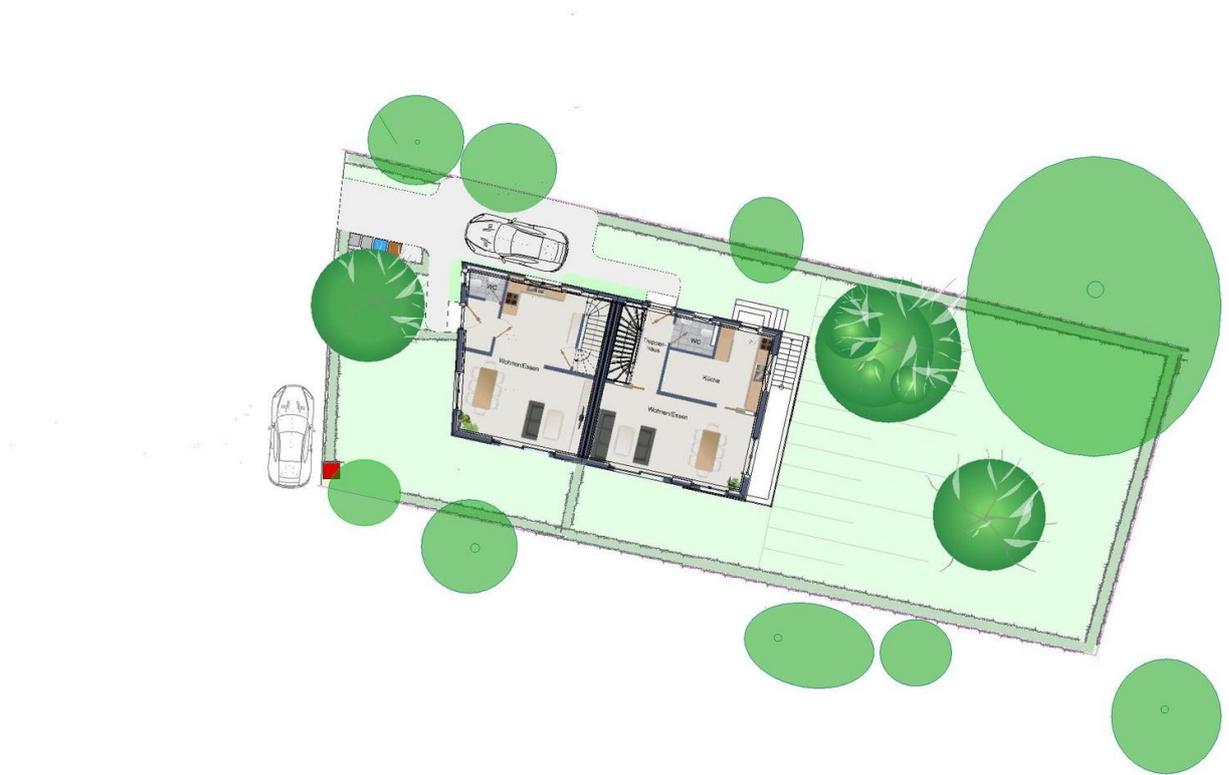
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Freiflächen