

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Hochwertige Doppelhaushälfte in München Freimann mit 4,5% Bruttomietrendite



Objekt-Nr. OM-309242

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.699.000 €**

80939 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	382,00 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	133,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	15,00 m²	Heizung	Zentralheizung
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. Die Doppelhaushälfte ist für Investoren/Anleger sehr interessant.

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 nicht im Kaufpreis inkludiert ist, jedoch für 30.000 € zusätzlich erworben werden kann.

Im hinteren Bereich befindet sich der große Garten, welcher derzeit noch gestaltet wird. 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, in eine zukunftsichere Kapitalanlage und oder Ihr Eigenheim zu erwerben.

Lassen Sie uns über Ihre Möglichkeiten bei dieser einmaligen Gelegenheit sprechen!

## Ausstattung

Ausstattung Haus 2:

- + mit allen Einbauelementen möbliert und mit Einbauküche
- + Vorrüstung Balkone am Giebel zum Garten (Tektur notwendig, Genehmigung liegt nicht vor)
- + externer Zugang zum Kellerbereich über Außentreppe
- + Fußbodenheizung über Wärmepumpe und Photovoltaik (Haus KfW 40 plus)
- + Kellerräume hochwertig ausgerüstet, Bad mit Dusche, Anschlüsse für Küche, 2 zusätzliche Räume neben der Küche und dem Bad, Kellerräume gefliest bzw. Parkett inkl. Fußbodenheizung
- + hochwertige Böden mit Parkett und oder Fliesen
- + Gauben, Photovoltaik auf dem Dach
- + großer großzügiger Garten mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- + Grundstücksfläche bei Realteilung ca. 382,50 m<sup>2</sup>
- + Wohnfläche ohne Nutzfläche ca. 133 m<sup>2</sup> + ca. 15 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- + hochwertige Toranlage im Einfahrtsbereich
- + das Haus ist derzeit an eine Wohngemeinschaft vermietet
- + Mieteinnahmen DHH Gartenseite ca. 6.350,00 €
- + die Wohngemeinschaft kann auf Wunsch mit übernommen werden
- + ohne Übernahme der Mieter wäre die Haushälfte ab 05/2026 Mieterfrei

Um das Haus herum ist ein wunderbarer Garten angelegt worden. Hier ist die Nutzung des großen Gartens sehr angenehm. Das Haus verfügt ringsum über eine Kameraüberwachung,

welche ins Techniksistem des Hauses integriert ist. Datenspeicherung der Aufzeichnungen versteht sich hier von selbst.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

**Lage**

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

Schwabing-Freimann grenzt (im Gegenuhrzeigersinn 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.

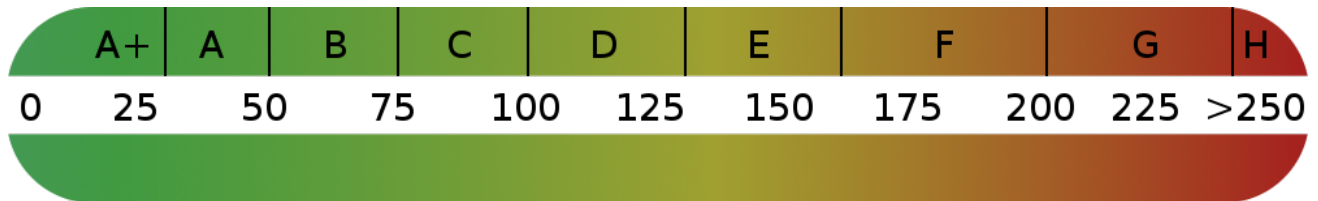
Ob Grundschule, Kindertagesstätte oder weiterführende Schulen, hier ist alles sehr nah. Ihre gesundheitliche Versorgung ist hier gesichert. Sollte es mal nicht mehr möglich sein, sich in der eigenen Wohnung selbst zu versorgen, können sie auf das reichhaltige Angebot der ambulanten und stationären Pflegeanbieter 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Vorderansicht DHH 1



# Exposé - Galerie



Kellergeschoss Raum 1



Kellergeschoss Flur



Kellergeschoss Raum 3

# Exposé - Galerie



Kellergeschoss Raum 3



Kellergeschoss Bad

# Exposé - Galerie



Kellergeschoss Bad



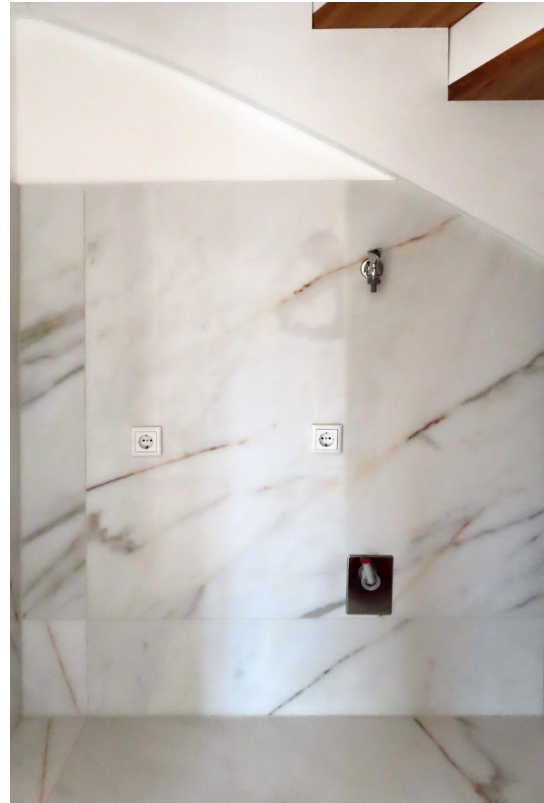
Entree Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Flur Erdgeschoss



Lager Erdgeschoss



Wohnzimmer Erdgeschoss



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Erdgeschoss



WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

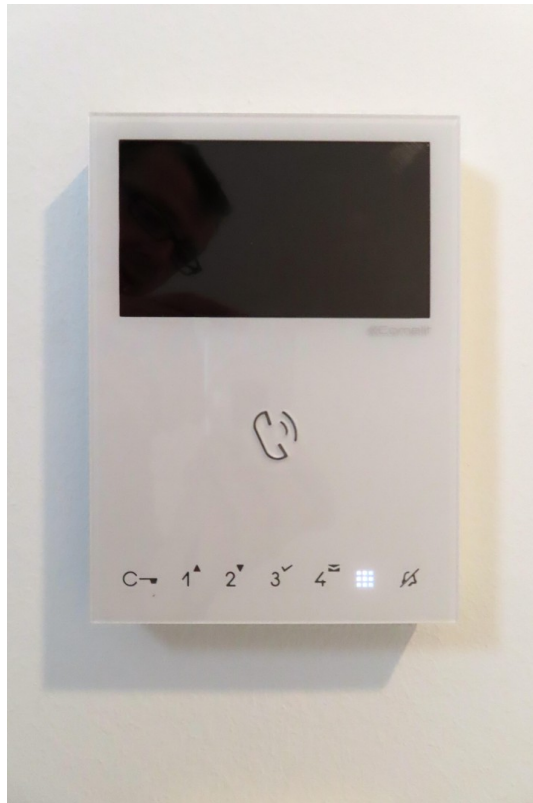


WC Erdgeschoss



Küche Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



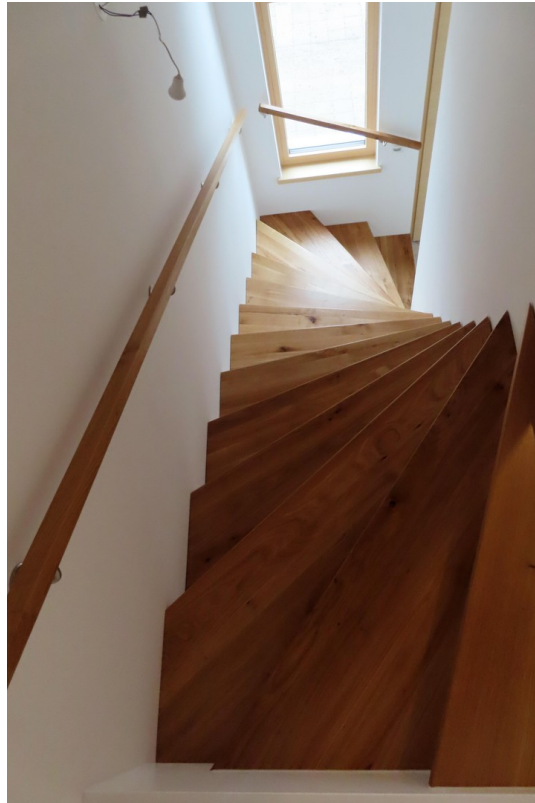
Smarthome im ganzen Haus



Treppe EG zu OG



# Exposé - Galerie



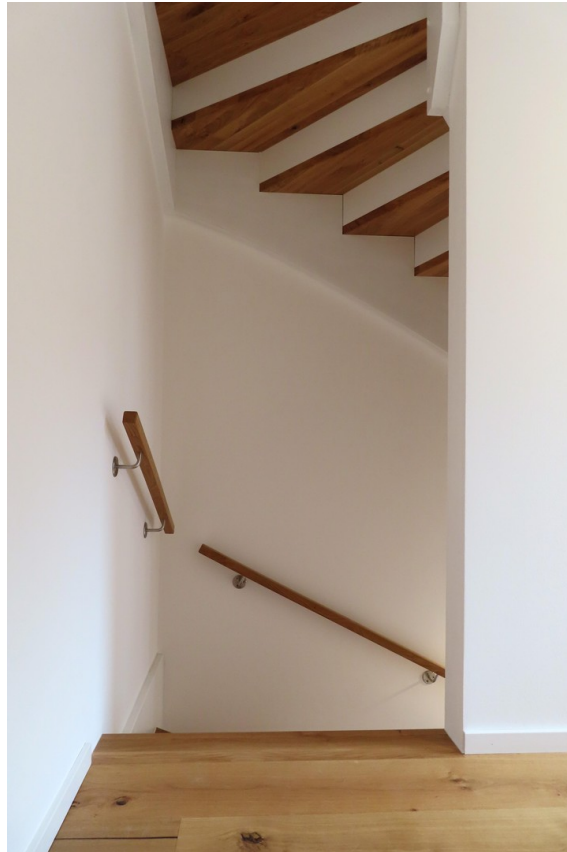
Treppe EG zu OG



Obergeschoss Flur



# Exposé - Galerie



Obergeschoss Flur



Obergeschoss Schlafen

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Raum 1



Obergeschoss Raum 1



# Exposé - Galerie



Obergeschoss Raum 2



Obergeschoss Raum 2

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Bad



Obergeschoss Bad



Obergeschoss Bad



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Flur



Dachgeschoss Raum 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Raum 2



Dachgeschoss Raum 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Raum 3



Dachgeschoss Raum 3



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Raum 3



Dachgeschoss WC



# Exposé - Galerie



Dachgeschoss WC



Dachgeschoss WC

# Exposé - Galerie



Gartenseite außen



Gartenseite von oben



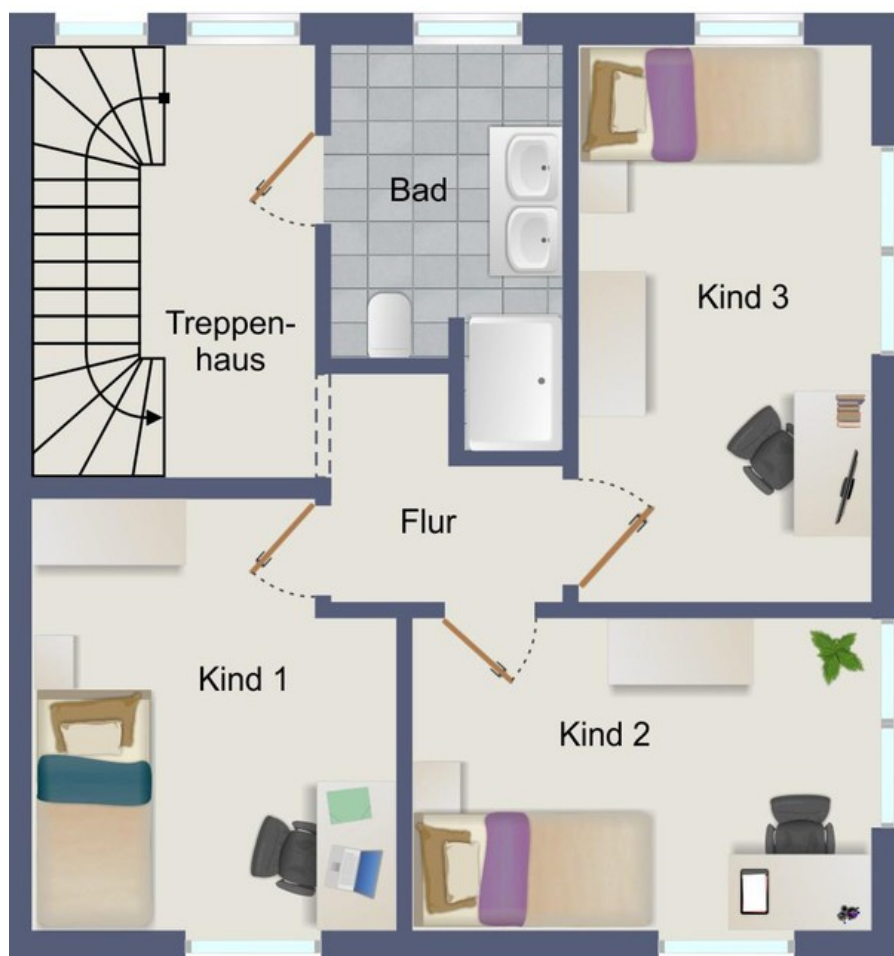
# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

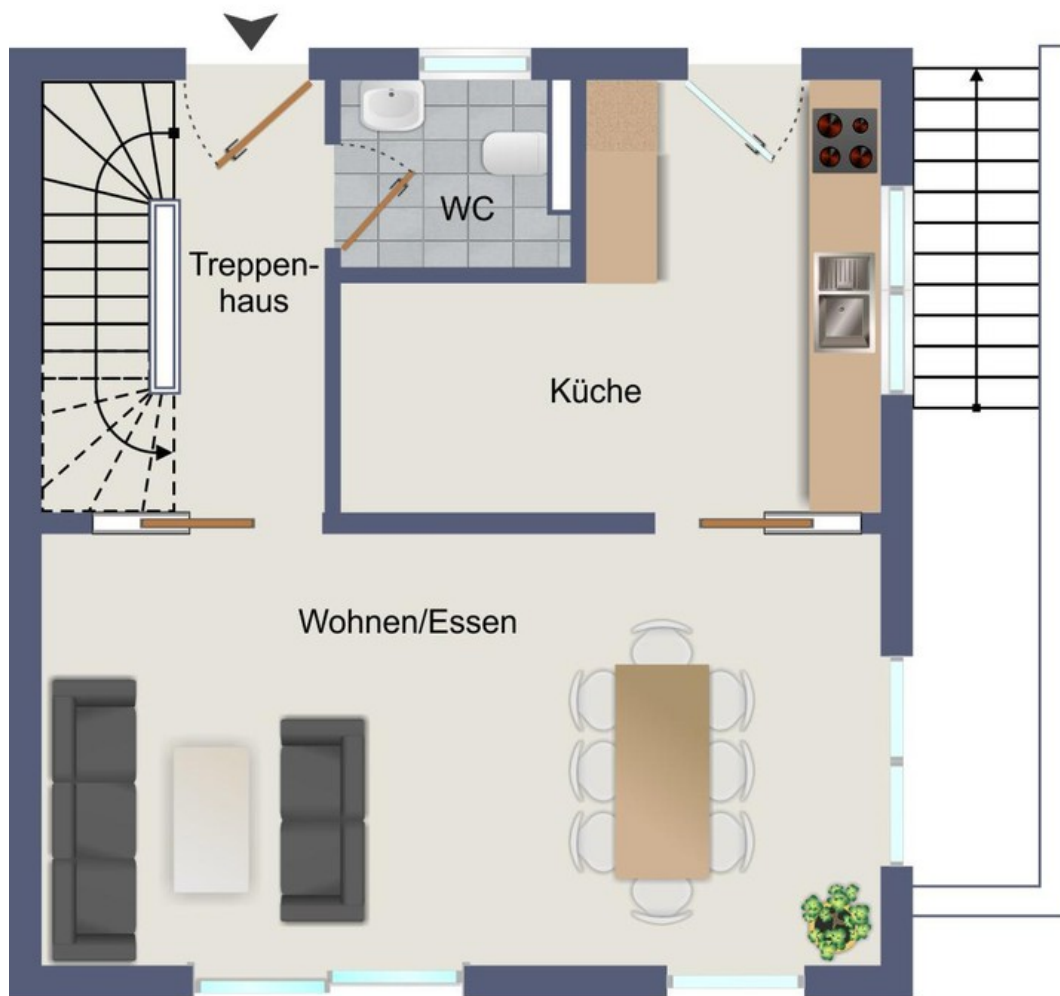


# Exposé - Grundrisse



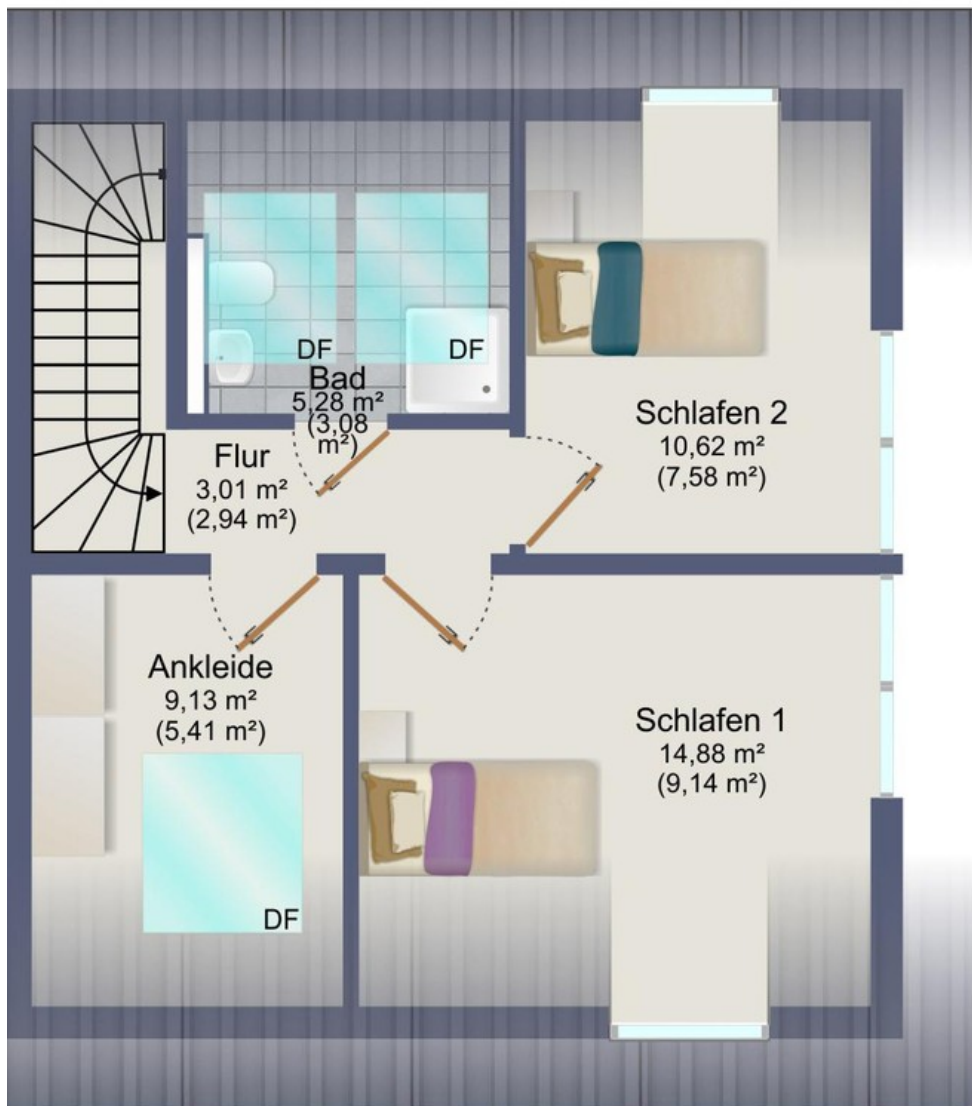
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Freiflächen