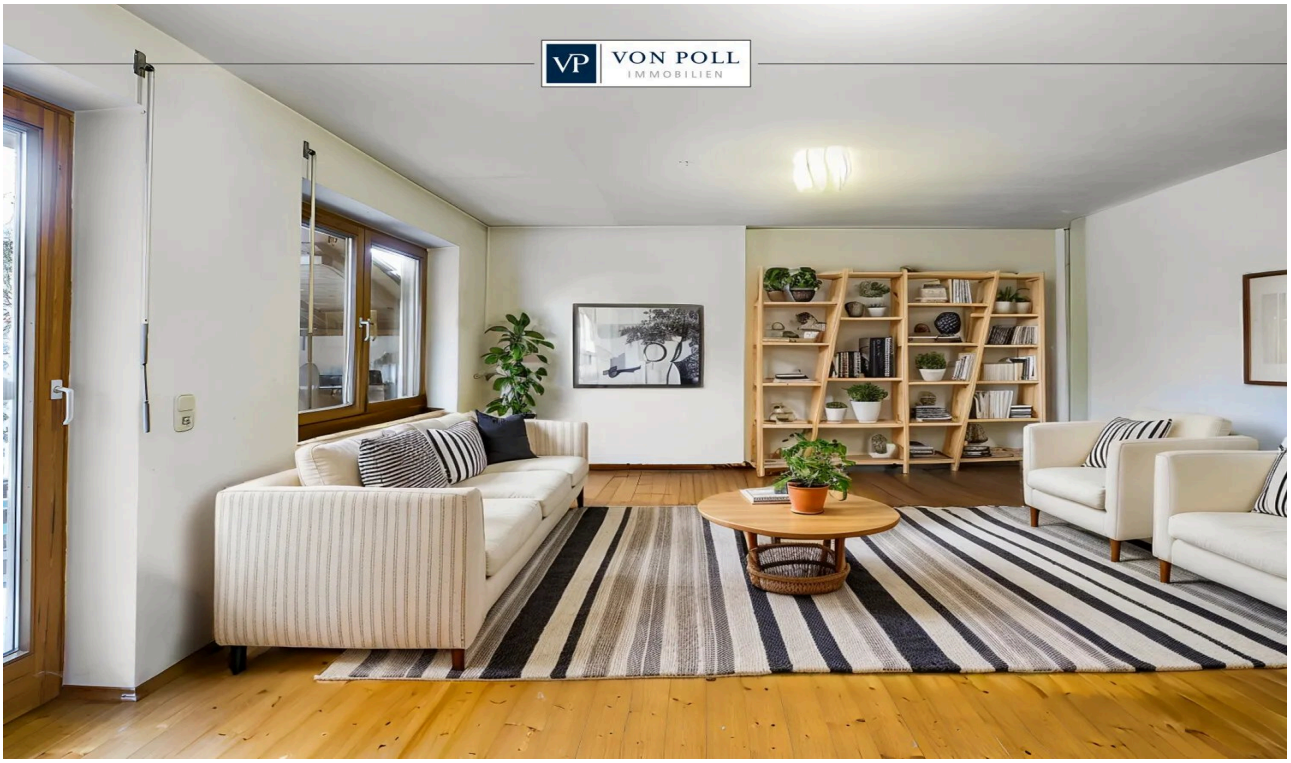
Freising / Lerchenfeld

RESERVED More space, more possibilities: Terraced house with expansion potential for a granny flat

Property ID: 24185020



PURCHASE PRICE: 450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m^2 • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 234 m^2

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

At a glance

Property ID	24185020
Living Space	ca. 108 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4.5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	450.000 EUR
House	Mid-terrace house
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 202 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	10.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	118 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

The property





Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

The property





Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

The property

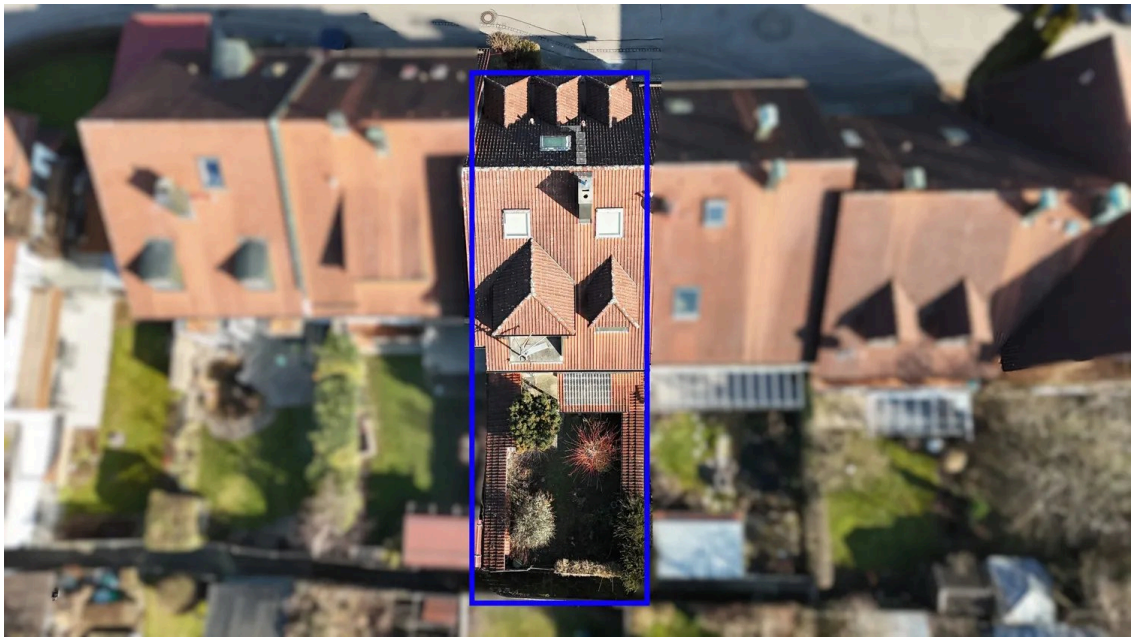




Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

The property





Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

The property



Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

A first impression

Welcome to your new home! This charming terraced house offers the perfect combination of comfort and design freedom on approximately 108 m² of living space – ideal for families who want to create their own personal haven. Upon entering the living room, you are greeted by an open-plan living area with warm wooden floors that create an inviting atmosphere. The adjacent kitchen with dining area is perfect for cooking together, while the large sliding door allows you to open up the living space as needed or create a cozy retreat. A guest WC, a practical pantry, and direct access to the garage make the ground floor particularly functional. Upstairs, you'll find a master bedroom with a balcony. Two children's bedrooms offer ample space for playing, learning, and dreaming. The bathroom, which features both a bathtub and a shower, completes this floor. A special highlight of this property is the generous expansion potential in the attic! With a separate entrance and pre-installed connections, a self-contained apartment of approximately 70 m² can be created here. Thanks to its clear separation from the main living area, this additional living space is ideal for adult children, family members, or for rental – a perfect combination of flexibility and future security! The outdoor area leaves nothing to be desired: The west-facing garden offers ample space for gardening or simply relaxing. The spacious terrace invites you to enjoy convivial barbecues, while the balcony is perfect for watching the sunset. The property is held on a leasehold basis, with an annual ground rent of €2,431.92 (as of 2025). The contract runs until December 31, 2058, providing a reliable foundation for your future plans. This house is an ideal opportunity for anyone looking for a comfortable home with potential for growth. Unleash your creativity and design this property entirely according to your own vision – your new chapter begins here!

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Details of amenities

* Gäste-WC
* Keller mit Gartenzugang
* Holzböden
* großzügige Baureserve mit eigenem Aufgang
* innenliegende Garage
* einladender Holzbalkon
* Raffstores
* Garten mit Westausrichtung
* überdachte West-Terrasse
* Dachgauben

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

All about the location

Hier erwartet Sie eine Wohnlage, die mit Ruhe, hervorragender Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität begeistert. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im südlichen Teil von Freising und bietet den perfekten Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein harmonisches und zugleich gut angebundenes Zuhause legen.

Die Stadt Freising zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Umland. Mit ihrer historischen Altstadt, charmanten Gassen und modernen Einkaufsmöglichkeiten verbindet sie Tradition und Fortschritt auf einzigartige Weise. Dank der exzellenten Anbindung – ob mit dem Auto über die A92 oder mit der S-Bahn in Richtung München und Flughafen – profitieren Bewohner von maximaler Flexibilität.

Die Wohnumgebung punktet mit einer exzellenten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten sowie medizinischen Versorgungseinrichtungen. Familien finden hier ideale Bedingungen vor: zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Für Naturfreunde bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten. Die malerischen Isarauen laden zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Wer es aktiver mag, findet in nahegelegenen Sportanlagen zahlreiche Angebote für Bewegung und Erholung. Der eigene Garten, eine sonnige Terrasse und ein Westbalkon schaffen zudem perfekte Bedingungen für entspannte Stunden im Freien.

Diese Wohnlage vereint Komfort, Naturverbundenheit und urbane Annehmlichkeiten auf ideale Weise – perfekt für alle, die ein Zuhause suchen, das mit ihren Bedürfnissen wächst und Raum für eine lebenswerte Zukunft bietet.

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 118.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com