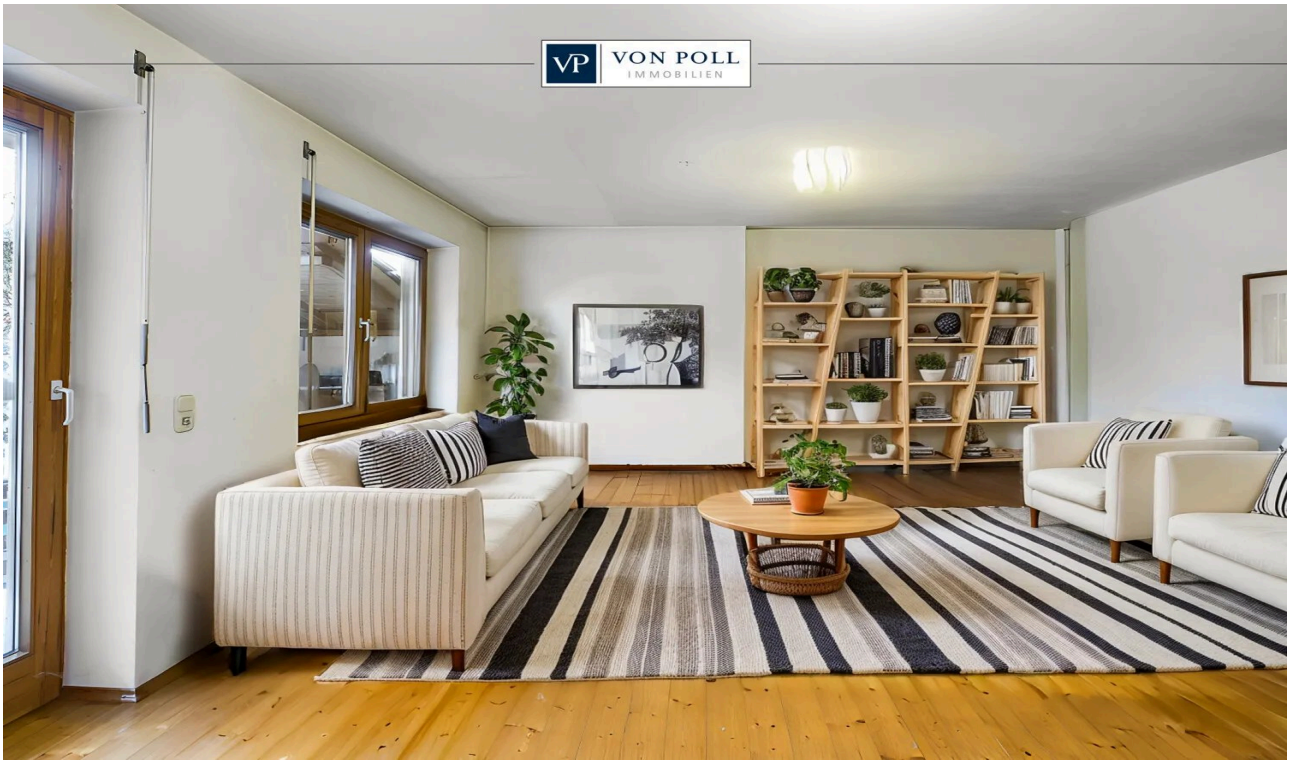
Freising / Lerchenfeld

RÉSERVÉ Plus d'espace, plus de possibilités : Maison mitoyenne avec possibilité d'aménager un studio indépendant.

CODE DU BIEN: 24185020



PRIX D'ACHAT: 450.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m^2 • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 234 m^2

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24185020
Surface habitable	ca. 108 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1990
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	450.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 202 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	10.03.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	118 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1990

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

La propriété

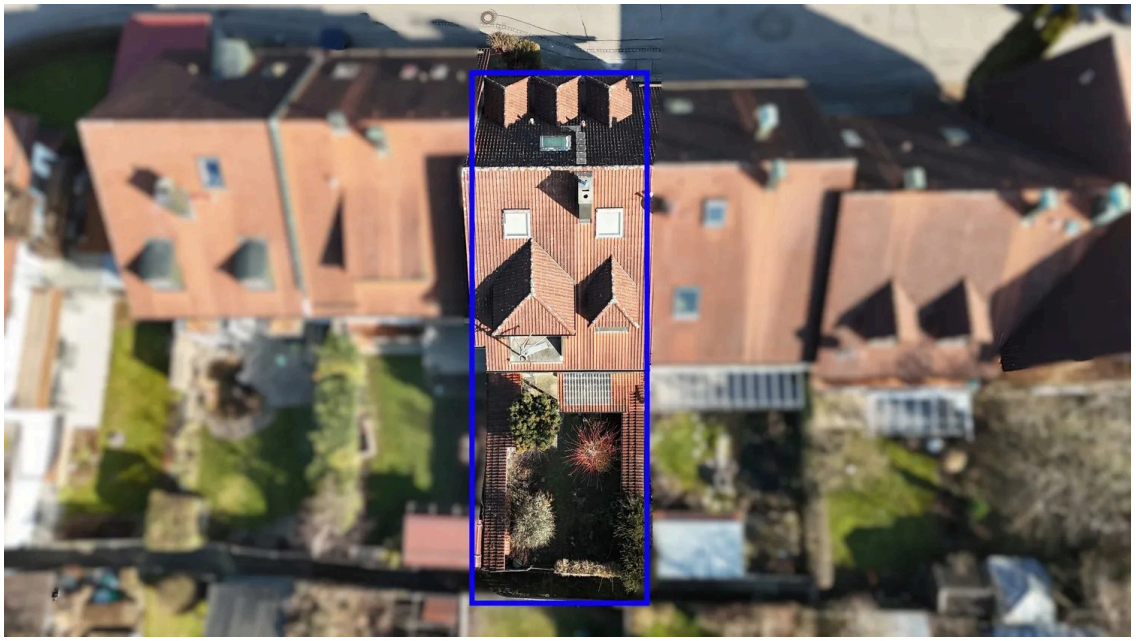




CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

La propriété





CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

La propriété



CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Une première impression

Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison mitoyenne offre un parfait équilibre entre confort et liberté d'aménagement sur environ 108 m² de surface habitable – idéale pour les familles souhaitant créer leur propre havre de paix. Dès l'entrée, vous découvrirez un espace de vie ouvert et lumineux, baigné de lumière grâce à son chaleureux parquet. La cuisine attenante, avec son coin repas, est parfaite pour cuisiner ensemble, tandis que la grande baie vitrée coulissante permet d'ouvrir l'espace de vie selon vos envies ou de créer un coin intime. Un WC invités, un cellier pratique et un accès direct au garage rendent le rez-de-chaussée particulièrement fonctionnel. À l'étage, vous trouverez une suite parentale avec balcon. Deux chambres d'enfants offrent un espace généreux pour jouer, apprendre et rêver. La salle de bain, équipée d'une baignoire et d'une douche, complète cet étage. Un atout majeur de cette propriété est le potentiel d'aménagement exceptionnel des combles ! Avec une entrée indépendante et des raccordements pré-installés, il est possible d'y créer un appartement indépendant d'environ 70 m². Grâce à sa séparation nette avec la pièce de vie principale, cet espace de vie supplémentaire est idéal pour des enfants adultes, des membres de la famille ou pour un investissement locatif – une combinaison parfaite de flexibilité et de sécurité pour l'avenir ! L'espace extérieur ne manque de rien : le jardin exposé ouest offre un vaste espace pour jardiner ou simplement se détendre. La terrasse spacieuse invite à des barbecues conviviaux, tandis que le balcon est idéal pour admirer le coucher du soleil. La propriété est détenue en bail emphytéotique, avec un loyer annuel de 2 431,92 € (à compter de 2025). Le contrat court jusqu'au 31 décembre 2058, offrant ainsi une base solide pour vos projets futurs. Cette maison est une opportunité idéale pour quiconque recherche un foyer confortable avec un fort potentiel d'évolution. Laissez libre cours à votre créativité et aménagez cette propriété selon vos envies – un nouveau chapitre de votre vie commence ici !

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com