Freising

Solide Kapitalanlage: Altstadt, Garten, Rendite

Objektnummer: 26185002



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Auf einen Blick

Objektnummer	26185002
Wohnfläche	ca. 78 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1985
Stellplatz	1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	104.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

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: 26185002 - 85354 Freising

Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Altstadtwohnung im Erdgeschoss verbindet eine gefragte zentrale Lage mit einem durchdachten Grundriss und einem besonderen Ausstattungsmerkmal: einer großzügigen Terrasse mit eigenem Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Gerade die Kombination aus urbanem Wohnen und privatem Außenbereich stellt in dieser Lage ein besonderes Merkmal dar und erhöht die Attraktivität der Wohnung für eine langfristige Vermietung.

Auf ca. 78 m² Wohnfläche bietet die Wohnung eine funktionale und zugleich komfortable Raumaufteilung. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Einheit und verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse. Der angrenzende Garten erweitert den Wohnbereich nach draußen und schafft einen privaten Rückzugsort, der insbesondere bei Wohnungen in zentraler Altstadtlage nur selten zu finden ist.

Die separate Küche liegt unmittelbar neben dem Wohn- und Essbereich und bietet ausreichend Platz für eine vollwertige Kücheneinrichtung. Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und ermöglicht verschiedene Möblierungsvarianten, beispielsweise mit einem großzügigen Kleiderschrank. Das zusätzliche halbe Zimmer kann flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer, Ankleide oder zusätzlicher Stauraum genutzt werden und erweitert damit die Nutzungsmöglichkeiten der Wohnung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer, einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein separates Speicherabteil. Damit stehen sowohl innerhalb der Wohnung als auch außerhalb zusätzliche Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage. Dieser ist gemeinsam mit der Wohnung zu erwerben und wird mit einem zusätzlichen Kaufpreis von 15.000 € angesetzt.
Die Wohnung ist ab dem 01.09.2026 vermietet und bietet damit vom Erwerb an planbare Mieteinnahmen ohne anfänglichen Vermietungsaufwand. Das Mietverhältnis ist erstmals zum 01.09.2027 kündbar.

Die monatliche Kaltmiete beträgt insgesamt 1.600 €. Davon entfallen 1.550 € auf die Wohnung und 50 € auf den Tiefgaragenstellplatz. Hieraus ergibt sich eine jährliche Kaltmiete von insgesamt 19.200 €.
Bezogen auf den Gesamtkaufpreis entspricht dies einer Bruttomietrendite von rund 3,92 %.

Das monatliche Hausgeld für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz beträgt aktuell insgesamt rund 552 € und beinhaltet bereits die Heizkosten.

Für Kapitalanleger besonders relevant: Nach dem aktuellen Wirtschaftsplan entfallen davon rechnerisch rund 434 € monatlich auf umlagefähige Betriebskosten. Diese können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen über die Betriebskostenabrechnung an den Mieter weitergegeben werden.

Lediglich rund 68 € monatlich entfallen auf laufende nicht umlagefähige Kosten. Zusätzlich werden rund 49 € monatlich der Erhaltungsrücklage zugeführt und dienen damit der langfristigen Vorsorge für das Gemeinschaftseigentum.

Damit sind rund 79 % der laufenden Hausgeldbelastung umlagefähig. Der beim Eigentümer verbleibende Anteil aus nicht umlagefähigen Kosten und Rücklagenzuführung liegt bei lediglich rund 117 € monatlich.

Neben der aktuellen Mietrendite sprechen insbesondere die Eigenschaften der Wohnung für eine nachhaltig gute Vermietbarkeit. Die Kombination aus ca. 78 m² Wohnfläche, 2,5 Zimmern, eigenem Gartenanteil, Terrasse, Tiefgaragenstellplatz und zentraler Altstadtlage spricht eine breite Zielgruppe an. Gerade der private Außenbereich stellt dabei ein starkes Differenzierungsmerkmal gegenüber vielen vergleichbaren Wohnungen dar.

Auch das Gebäude selbst bietet eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage. Insgesamt 15 Einheiten bilden eine überschaubare Eigentümergemeinschaft, die laufend in den Erhalt und die Substanz des Gebäudes investiert.

Damit verbindet die Immobilie laufende Mieteinnahmen, eine Bruttomietrendite von rund 3,9 %, einen hohen Anteil umlagefähiger Nebenkosten und besondere Wohnqualitäten, die auch perspektivisch für eine attraktive Positionierung am Vermietungsmarkt sprechen.

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Alles zum Standort

Freising präsentiert sich als eine mittelgroße, wirtschaftlich stabile Stadt in Bayern mit rund 48.900 Einwohnern und einer ausgewogenen demografischen Struktur. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum von über 6 % seit dem Jahr 2000 unterstreicht die anhaltende Attraktivität und Wohnqualität der Stadt. Als Kreisstadt verfügt Freising über eine solide regionale Einbindung und bietet damit eine verlässliche Infrastruktur, die sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliche Stabilität gewährleistet – ideale Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Im Herzen von Freising eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die den Standort besonders interessant machen. Die unmittelbare Nähe zu einem breiten Spektrum an Annehmlichkeiten garantiert eine hohe Nachfrage und Wertbeständigkeit. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, wie etwa der EDEKA, nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Untere Hauptstraße und Luckengasse (jeweils etwa 2 Minuten zu Fuß) sowie den Bahnhof Freising, der in etwa 11 Minuten erreichbar ist, gewährleistet. Zudem ermöglichen mehrere Autobahnanschlüsse in circa 3 Kilometern Entfernung eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion München.

Die medizinische Versorgung in Freising ist exzellent und vielfältig: Von Fachärzten und Apotheken, die innerhalb von 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zum Klinikum Freising, das nur etwa 6 Minuten entfernt liegt, ist eine umfassende Gesundheitsinfrastruktur vorhanden. Diese sorgt für Sicherheit und Komfort, was die Attraktivität der Lage zusätzlich steigert. Das Bildungsangebot, das von Grundschulen über weiterführende Schulen bis zu Fachschulen und Universitätsinstituten reicht, gewährleistet eine langfristige Nachfrage durch Familien und junge Berufstätige. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungsorte, runden das Bild einer lebendigen und dennoch ruhigen Stadt ab.

Für Investoren bietet Freising somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Bevölkerungsentwicklung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten in fußläufiger Nähe. Die Lage zeichnet sich durch eine nachhaltige Nachfrage und ein hohes Wertsteigerungspotenzial aus, was sie zu einem äußerst attraktiven Standort für renditestarke Immobilieninvestitionen macht.

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com