Freising

Zukunft gestalten: Grundstück mit Altbestand in ruhiger Freisinger Lage

Objektnummer: 26185010



KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 988 m²

Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

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

Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Auf einen Blick

Objektnummer	26185010
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1968

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1982
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Auf einen Blick: Energiedaten

Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

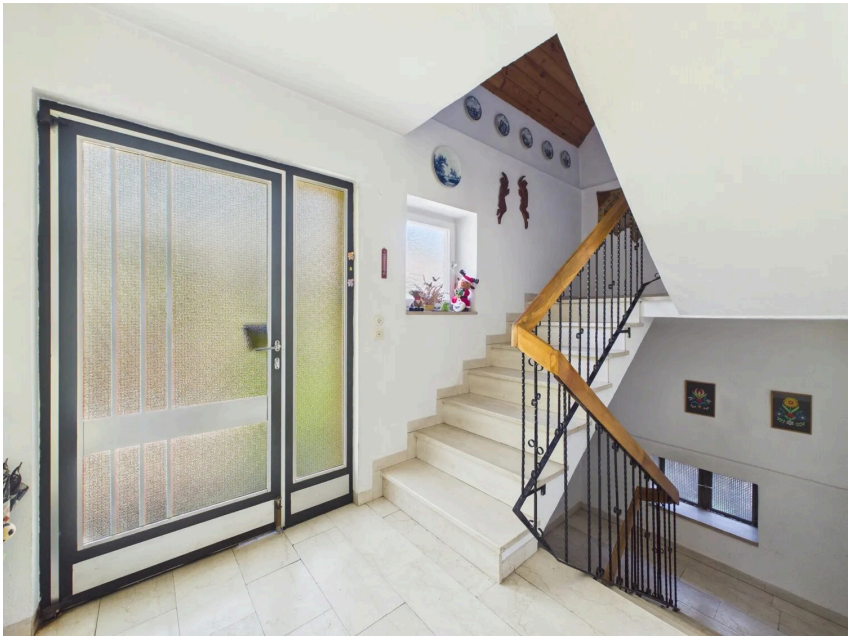
Die Immobilie





Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

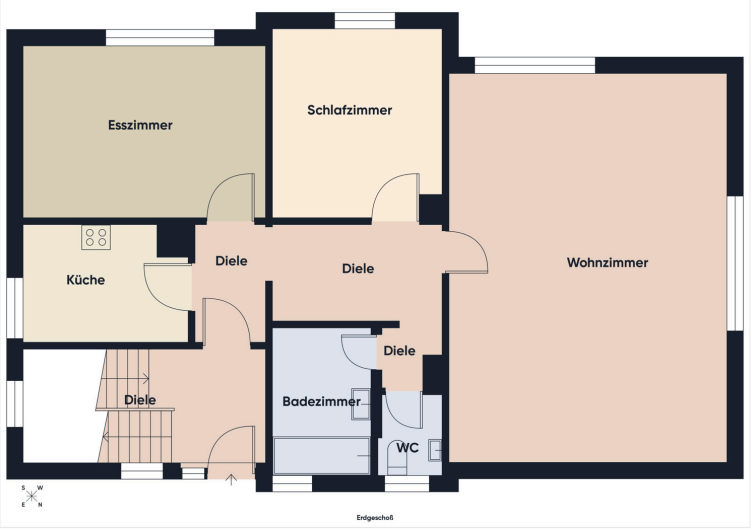
Die Immobilie



Objektnummer: 26185010 - 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: 26185010 - 85354 Freising

Ein erster Eindruck

In einer gewachsenen, sehr ruhigen und grünen Wohnlage von Freising eröffnet dieses ca. 988 m² große Grundstück eine außergewöhnlich vielseitige Perspektive. Das Grundstück ist derzeit mit einem Bestandsgebäude bebaut, das sich in einem bewohnbaren Zustand befindet. Ergänzt wird das Anwesen durch eine Garage sowie zwei Schuppen, die zusätzlichen Nutz- und Stauraum bieten.

Gerade diese Kombination aus großem Grundstück und vorhandenem Gebäude macht das Angebot besonders interessant. Zwar erscheint aus rein wirtschaftlicher Sicht perspektivisch ein Abbruch naheliegend, um das Grundstück optimal und zeitgemäß neu zu entwickeln. Gleichzeitig bietet das bestehende Haus jedoch mehrere denkbare Nutzungsmöglichkeiten und muss nicht von Beginn an ausschließlich als Abrissobjekt betrachtet werden.

So könnte das Haus beispielsweise zunächst selbst genutzt werden, während auf einem weiteren Teil des Grundstücks eine neue Bebauung entsteht. Ebenso wäre denkbar, das Gebäude vorerst zu erhalten, weiter zu bewohnen oder - je nach individuellem Konzept - zu vermieten. Dadurch entsteht eine besondere Flexibilität: Käufer können das Grundstück Schritt für Schritt entwickeln und dabei verschiedene Optionen offenhalten.

Besonders interessant ist zudem der attraktive Kaufpreis: Der offizielle Bodenrichtwert liegt bei 1.650 €/m². Daraus ergibt sich für das Grundstück ein rechnerischer Bodenwert von 1.630.200 €. Der angebotene Kaufpreis beträgt hingegen 1.300.000 €. Damit liegt das Grundstück deutlich unter dem rechnerischen Bodenwert und bietet eine seltene Gelegenheit in dieser Lage von Freising.

Der rechtsgültige Bebauungsplan eröffnet verschiedene Möglichkeiten für eine neue Bebauung. Zulässig sind freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit jeweils maximal einer Wohneinheit pro Hauptgebäude. Damit eignet sich das Grundstück sowohl für private Käufer, die großzügig für sich selbst bauen möchten, als auch für Familien, die eine Lösung für mehrere Generationen suchen oder perspektivisch zwei eigenständige Grundstücke schaffen möchten.

Eine besonders reizvolle Option besteht darin, das Grundstück in zwei eigenständige Grundstücke mit jeweils ca. 494 m² Fläche aufzuteilen. So könnten beispielsweise zwei separate Häuser oder Doppelhaushälften entstehen - ideal für Familien, Geschwister, Eltern und Kinder oder auch für Käufer, die einen Teil selbst nutzen und den anderen Teil entwickeln, veräußern oder langfristig im Bestand halten möchten.

Auch das bestehende Haus kann bei einer solchen Planung eine sinnvolle Rolle

spielen. Es kann als Übergangslösung während einer Bauphase dienen, zunächst weiter genutzt oder gegebenenfalls vermietet werden. Damit handelt es sich nicht nur um ein klassisches Baugrundstück, sondern um ein Angebot mit mehreren möglichen Wegen: Bestand nutzen, Teilfläche entwickeln, Grundstück teilen, neu bauen oder unterschiedliche Nutzungsformen miteinander kombinieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 großzügig bemessen. Im direkten Umfeld sind zudem bereits Ausnahmen bis zu einer GRZ von 0,5 dokumentiert. Dies kann im Einzelfall zusätzlichen Spielraum eröffnen, müsste jedoch baurechtlich gesondert geprüft werden.

Die Vorgaben des Bebauungsplans sehen unter anderem eine maximale Baukörperbreite von 9,50 m quer zur Firstrichtung sowie eine Wandhöhe von bis zu 3,90 m vor. Vorgeschrieben ist ein Dach mit einer Neigung zwischen 45° und 50° sowie ein Kniestock von maximal 80 cm. Einzelne Dachgauben sind ausdrücklich zugelassen und können dazu beitragen, das Dachgeschoss sinnvoll und wohnlich zu nutzen.

Auch bei einer möglichen Teilung bleibt die Grundstücksgröße attraktiv: Der rechnerische Bodenwert je Teilgrundstück läge nach aktuellem Bodenrichtwert bereits bei ca. 815.100 €. Unter Ausnutzung der regulären GRZ von 0,4 wäre pro Grundstück eine überbaubare Grundfläche von ca. 197,6 m² möglich.

Damit verbindet dieses Grundstück eine ruhige, grüne Lage mit viel Platz, klaren baurechtlichen Rahmenbedingungen und einem Kaufpreis, der im Verhältnis zum Bodenrichtwert besonders interessant erscheint. Der besondere Reiz liegt dabei in der Vielseitigkeit: Käufer erhalten hier die Möglichkeit, das vorhandene Haus zunächst sinnvoll zu nutzen und gleichzeitig langfristig unterschiedliche Entwicklungsoptionen für das Grundstück zu prüfen.

Ein Energieausweis für das Bestandsgebäude liegt vor und wird bei der Besichtigung vorgezeigt.

Objektnummer: 26185010 - 85354 Freising

Alles zum Standort

Freising besticht als begehrter Wohnort im Münchner Umland durch seine herausragende Lebensqualität, die sich aus einer harmonischen Verbindung von urbaner Infrastruktur und naturnahem Ambiente ergibt. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile und wohlhabende Bevölkerung aus, die von einer exzellenten Verkehrsanbindung profitiert – sei es durch den direkten Anschluss an den Flughafen München oder die effizienten öffentlichen Verkehrsmittel. Besonders Familien schätzen hier die Sicherheit, die vielfältigen Bildungsangebote sowie die ausgewogene Mischung aus Erholung und urbanem Komfort, die Freising zu einem idealen Lebensmittelpunkt macht.

In diesem Umfeld finden Familien ein besonders einladendes Wohnumfeld vor, das von einer starken Gemeinschaft und einer familienfreundlichen Atmosphäre geprägt ist. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen ermöglicht Kindern unbeschwerte Stunden im Freien, während Eltern die Ruhe und Sicherheit der Umgebung genießen können. Die behutsame Modernisierung des Wohnraums sorgt dafür, dass sich hier Tradition und zeitgemäßer Wohnkomfort auf harmonische Weise verbinden.

Für Familien bietet die Lage eine Vielzahl an hochwertigen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung. Kindergärten wie der „Wetterstein“ sind in nur etwa sechs Minuten zu erreichen, während weiterführende Schulen wie die Staatliche Berufsoberschule und Fachoberschule Freising in rund zehn Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch die Technische Universität München am Campus Weihenstephan ist in etwa 19 Minuten erreichbar, was eine exzellente Perspektive für die gesamte Familie eröffnet. Gesundheitsversorgung wird durch nahegelegene Ärzte, Zahnärzte und Apotheken gewährleistet, die alle in einem Radius von etwa zehn bis zwanzig Minuten zu Fuß erreichbar sind – etwa die Heilpraxis in zehn Minuten oder das Klinikum Freising in 18 Minuten. Für aktive Familien bieten zahlreiche Sportanlagen und großzügige Parks wie das Sportheim Eichenfeld und die Plantage in nur wenigen Gehminuten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen „Kleine Wies“ und „Freising, Waldsiedlung“ (jeweils ca. 5 Minuten zu Fuß) gewährleisten eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch der Flughafen München ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Diese Lage in Freising vereint auf einzigartige Weise Sicherheit, Komfort und eine erstklassige Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Hier entsteht ein Zuhause, in dem Kinder behütet aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein Ort, der Geborgenheit und Zukunftsperspektive gleichermaßen schenkt.

Objektnummer: 26185010 - 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