Freising

4 Zimmer nahe der Freisinger Innenstadt – wohnlich und einladend

Objektnummer: 26185015



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Auf einen Blick

Objektnummer	26185015
Wohnfläche	ca. 100 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	114 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Die Immobilie





Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause sollte zum Leben passen – heute ebenso wie in den kommenden Jahren. Diese großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage in Freising verbindet viel Platz, einen funktionalen Grundriss und ein angenehm zeitgemäßes Wohngefühl. Auf ca. 100 m² bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Komfort, Verlässlichkeit und eine langfristige Perspektive legen.

Vom einladenden Flur aus erschließen sich vier gut proportionierte Wohn- und Schlafräume, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen. Ob Familienleben, Homeoffice, Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort – die Aufteilung eröffnet viele Möglichkeiten. Eine separate Küche, das Badezimmer und ein zusätzliches Gäste-WC sorgen auch im Alltag für Komfort.

Ein besonderer Wohlfühlort ist die geschützte Loggia mit integriertem Pflanzbalkon. Hier lässt sich der erste Kaffee an der frischen Luft genießen oder der Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen.

In den Jahren 2022 und 2023 wurde die Wohnung stilvoll und zeitgemäß renoviert. Hochwertige Dielenböden in allen vier Wohn- und Schlafbereichen schaffen eine warme Atmosphäre. Das vollständig modernisierte Badezimmer ergänzt den gepflegten Gesamteindruck. Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr ordentlichen Zustand und bietet eine solide Grundlage für komfortables Wohnen.

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum. Der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz erspart die Parkplatzsuche und ermöglicht eine wettergeschützte Unterbringung des Fahrzeugs.

Die Wohnung ist seit drei Jahren vermietet. Damit eignet sich das Angebot sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer mit Weitblick, die sich bereits heute eine spätere Möglichkeit zur Eigennutzung sichern möchten.

Die 1972 in solider Massivbauweise errichtete Anlage besteht aus zwei Gebäudekomplexen mit insgesamt 44 Wohneinheiten. Jedes Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, sodass die Wohnung im 2. Obergeschoss komfortabel erreichbar ist. Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume sowie ein Parkhaus ergänzen das Angebot und erleichtern den Alltag – insbesondere für Familien und Menschen, die unkompliziert wohnen möchten. Die ursprüngliche Öl-Zentralheizung wurde 2021/2022 durch eine moderne Gas-Zentralheizung ersetzt.

Laut Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 424 Euro. Davon entfallen

374 Euro auf die laufenden Nebenkosten einschließlich Heizung und Warmwasser sowie 50 Euro auf die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.
Nach Auskunft der Hausverwaltung verfügt die Eigentümergemeinschaft über Rücklagen von rund 120.000 Euro. Instandhaltungsmaßnahmen wie die Fassadenanstriche im Jahr 2023 konnten bereits aus diesen Mitteln finanziert werden. Dies spricht für eine solide finanzielle Grundlage und eine vorausschauende Bewirtschaftung.

Diese Wohnung bietet ein stimmiges Gesamtpaket aus viel Platz, zeitgemäßer Ausstattung, praktischen Details und einer gepflegten Wohnanlage. Ein Zuhause, das sich unterschiedlichen Lebensphasen anpassen kann – und eine Immobilie, die Wohnkomfort und langfristige Perspektive sinnvoll miteinander verbindet.

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Ausstattung und Details

- ca. 100 m² Wohnfläche
- 4 Zimmer, Küche, Flur, Badezimmer und separates WC
- Großzügiger Schnitt mit familienfreundlicher Aufteilung
- Loggia mit integriertem Pflanzbalkon
- Hochwertige Dielenböden in Wohn- und Schlafräumen
- Modernisiertes Badezimmer
- Eigenes Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Personenaufzug im Haus
- Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume

Parkhaus innerhalb der Anlage.
Gepflegte Wohnanlage in solider Massivbauweise.

Objektnummer: 26185015 - 85356 Freising

Alles zum Standort

Die Wohnung besticht durch ihre verkehrsgünstige und zentrumsnahe Lage. Besorgungen des täglichen Bedarfs lassen sich hier absolut unkompliziert erledigen, da Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken in wenigen Minuten erreichbar sind. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich im nahen Umfeld, was die Wohnlage besonders attraktiv macht. Eine Bushaltestelle liegt praktisch direkt vor der Haustür und bietet eine schnelle Anbindung an die charmante Freisinger Innenstadt sowie den Bahnhof. Von dort aus sichern die S-Bahn (S1) und diverse Regionalzüge eine hervorragende und regelmäßige Verbindung in die Landeshauptstadt München. Autofahrer profitieren zudem von der idealen Anbindung an die Bundesstraße B11 und die Autobahn A92. Auch der Flughafen München ist in nur rund 15 Autominuten erreicht, was die Lage für Pendler besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 26185015 - 85356 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