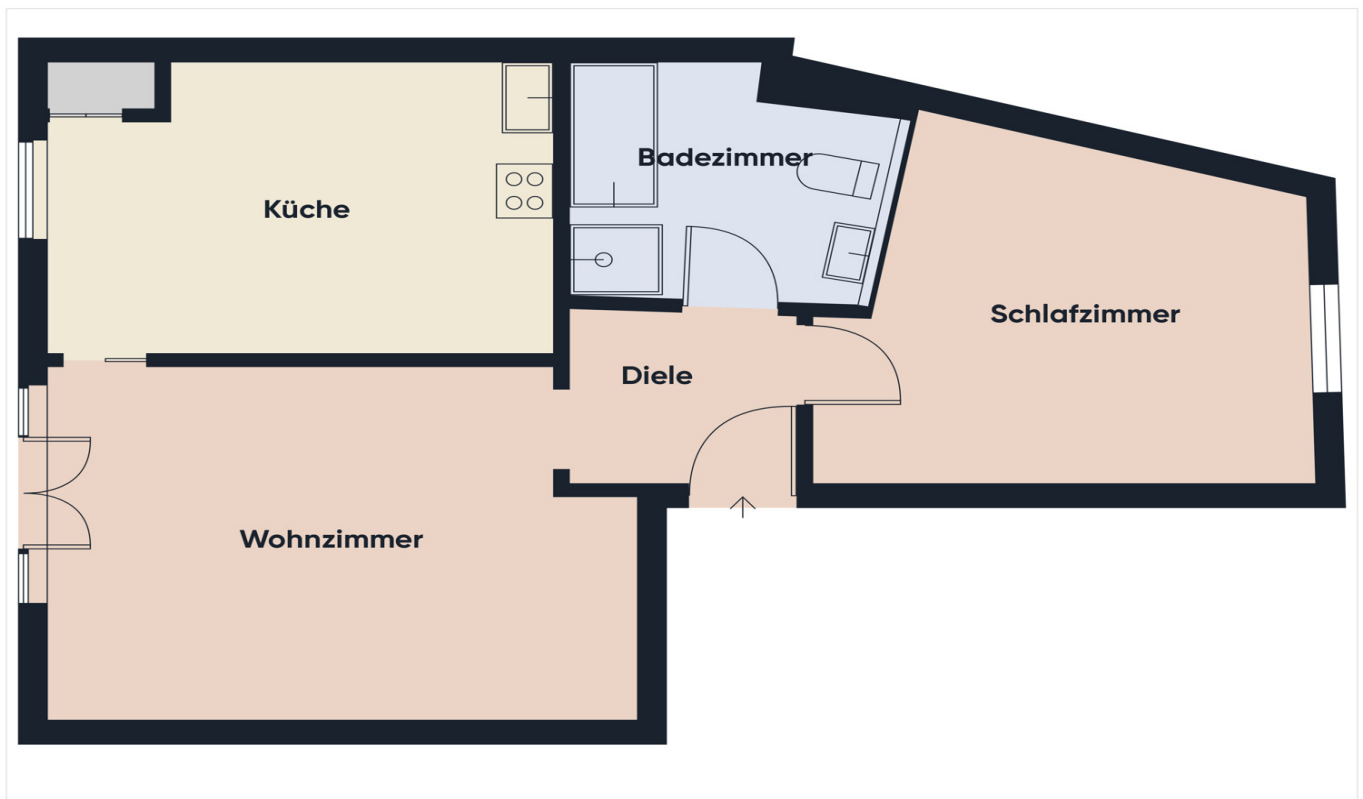


Freising

RESERVIERT Altstadt-Flair mit Gartenidylle*Número de propiedad: 25185008***PRECIO DE COMPRA: 390.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 57,33 m² • HABITACIONES: 2**

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

De un vistazo

Número de propiedad	25185008
Superficie habitable	ca. 57,33 m ²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1997
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	390.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1997
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	20.03.2029
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	84.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1997

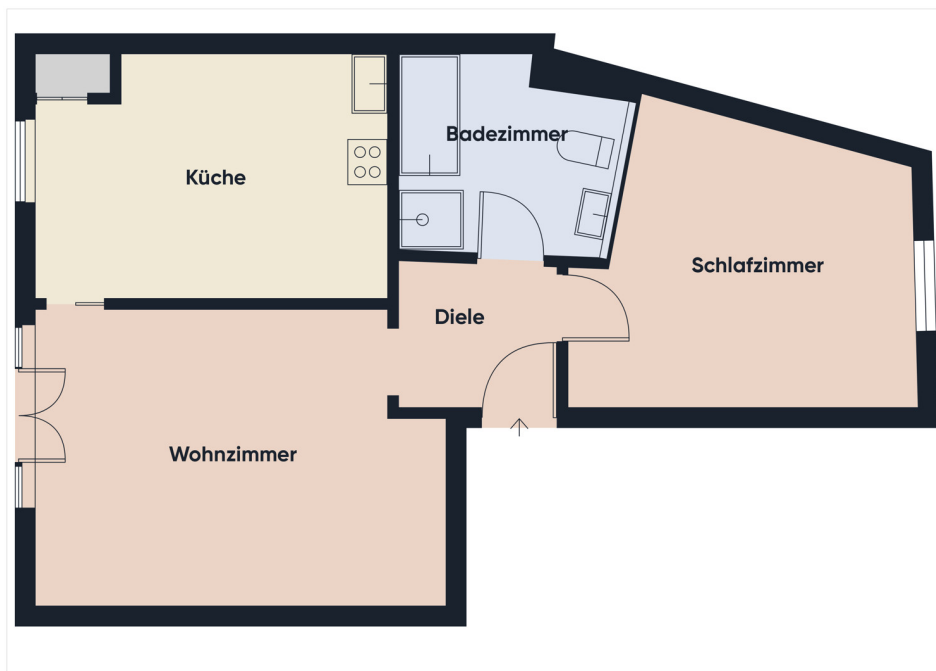
Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

La propiedad



Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

La propiedad



Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Una primera impresión

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Herzen von Freising
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – mitten im Leben und doch wunderbar ruhig gelegen. Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 57m² Wohnfläche bietet nicht nur einen durchdachten Grundriss, sondern auch ein Lebensgefühl, das begeistert: urban, behaglich, individuell.

In einem gepflegten, dreigeschossigen Ziegelgebäude mit weißen Kunststofffenstern und gedämmter Fassade erwartet Sie eine Wohnung, die mit Liebe zum Detail gestaltet wurde. Schon der mit Granit belegte Eingangsbereich vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck.

Der Wohnraum mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zur sonnigen Terrasse mit kleinem Gartenanteil – ein perfekter Ort für entspannte Stunden zu zweit, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend. Die kleine Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Raumplanung.

Die funktionale Raumaufteilung schafft klare Strukturen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die geräumige Diele führt in alle Bereiche der Wohnung: Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne sowie den Wohnbereich mit angrenzender Wohnküche und Zugang zur Terrasse. Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die stilvoll wohnen möchten – ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten.

Hochwertiges Echtholz-Schiffsbodenparkett, zentrale Komfortlüftung, elektrische Rollläden, eine Markise für die Terrasse und Anschlüsse für Waschmaschine sowohl im Bad als auch im Keller sorgen für ein komfortables und modernes Wohnen. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden. Unberücksichtigt bei dem spezifischen Wärmeverbrauch bleibt der Wärmerückgewinn aus der kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Wohnung liegt in einer charmanten Seitenstraße im Herzen der Freisinger Altstadt – ruhig, aber nur wenige Gehminuten entfernt von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und dem pulsierenden Leben der Innenstadt. Der perfekte Rückzugsort für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig Entspannung im Grünen genießen möchten.

Attraktiv für Kapitalanleger:

Ein besonderes Highlight für Investoren: Die derzeitigen Eigentümer würden die

Wohnung gerne weiterhin als Mieter bewohnen. Sie gewinnen damit nicht nur einen zuverlässigen und langfristig orientierten Mieter, sondern auch jemanden, der die Immobilie wie sein Eigentum behandelt – mit großer Sorgfalt und Wertschätzung. Dieses Szenario bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein sofort vermietbares Objekt mit stabilem Mietertrag zu erwerben – eine echte Win-win-Situation mit Perspektive.

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Detalles de los servicios

- Echtholz-Schiffsbodenparkett
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- großzügiges Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Gartenhaus

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Todo sobre la ubicación

Zentral. Ruhig. Lebenswert.

Die Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage – ruhig gelegen und dennoch nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtkern entfernt. Hier trifft historisches Flair auf urbanen Komfort: kleine Cafés, Restaurants, Wochenmärkte, Apotheken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die liebevoll sanierte Altstadt lädt zum Flanieren ein, während die nahegelegenen Isarauen und der Stadtpark Raum für Erholung bieten.

Dank der optimalen Anbindung ist auch die Mobilität gesichert: Der Bahnhof mit direkter S-Bahn-Verbindung nach München und zum Flughafen ist fußläufig erreichbar. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A92 und zur B11.

Ob Singles, Paare, Senioren oder Kapitalanleger – diese Lage überzeugt: kurze Wege, eine hohe Lebensqualität und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum machen das Objekt besonders attraktiv. Die Umgebung bietet nicht nur Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten, sondern auch kulturelle Vielfalt, grüne Rückzugsorte und eine sichere Investitionsperspektive.

Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachter Stadtplanung und einem gewachsenen Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen – ruhig, komfortabel und mit allem, was das Leben lebenswert macht.

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 25185008 - 85354 Freising

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com