Freising / Neustift

Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

CODE DU BIEN: 25185003

PRIX D'ACHAT: 625.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 114 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 185 m^2

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

- 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: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25185003
Surface habitable	ca. 114 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1909
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	625.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétiquew valable jusqu'au	09.05.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	261.00 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1909

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La propriété

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1909 im beliebten Stadtteil Freising-Neustift errichtet und über die Jahrzehnte hinweg regelmäßig renoviert und instand gehalten. Im Jahr 1955 wurde das Gebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert. Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 114 m², verteilt auf 6 Zimmer sowie zwei Bäder. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Badezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Über eine gewendelte Holztreppe gelangt man ins Obergeschoss, wo drei weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung stehen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, ein Keller ist nicht vorhanden. Ein im Jahr 1984 errichteter Schuppen ergänzt das Platzangebot um wertvollen Stauraum. Die Gasheizung wurde im Oktober 2024 erneuert und ist über eine separate Außentür zugänglich. Hinter dem Haus stehen bis zu zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Das ca. 185 m² große Grundstück erfordert wenig Pflege und ist ideal für Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus in ein modernes und gemütliches Zuhause für die ganze Familie verwandeln. Die Bausubstanz ist solide, die Raumaufteilung funktional – eine gute Grundlage für individuelle Gestaltung und neue Wohnideen. Die Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv für junge Familien. Chronologie der Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 1955 Geschosserweiterung 1976 Kaminsanierung 1976 Kanalanschluss Erneuert 1980 Kupferdachrinnen 1982 Trockenlegungsarbeiten 1982 Stadtwerke Stromanschluss Erweiterung auf 3x35A 1982 Betondecke Hausgang EG 1983 Erneuerung Bad 1. Stock 1983 Hauseingang erneuert mit geschliffenen Waschbetonplatten 1984 Baugenehmigung Anbau Schuppen 1995 Viny Therm Fassade 1995 2 Fenster im Dachgeschoss erneuert 1995 Dach saniert 2002 Dachreparatur 2004 EG Bodenplatten betoniert 2004 Einbau Brennwert Gasheizung + Wärmemengenzähler 2004 Neue Elektrik EG + Elektr. DEVI Fußbodenheizung Bad EG 2004 Neues Bad EG 2004 Türen EG 2004 Heizkörperleitungen 1. Stock 2004 SAT Anlage 2004 Fliesen Flur Erdgeschoss 2004 Autostellplatz mit Mineralbeton 2005 Neue Haustüre 2006 Neue Fenster 2008 Neue Heizraumtüre 2009 Doppelstabmatten Metallzaun 2024 Gasheizung erneuert 2024 Kanaldichtheitsprüfung durchgeführt 2025 Küche EG neu verputzt 2025 Tiefenerder für Gas, Wasser und Stromzähler Erdung 2025 Bad EG feuchtigkeitsgesteuerter Lüfter eingebaut

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Détails des commodités

- zwei Badezimmer mit Dusche
- Innentüren EG (2004)
- Haustüre (2005)
- Kunststofffenster (2006)
- Gasheizung (10/24)
- Küche neu verputzt (03/25)
- charmante Holztreppe
- Laminat
- Fliesen
- Holzboden

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Tout sur l'emplacement

Freising gehört zu den ältesten Städten Bayerns und verbindet auf einzigartige Weise Tradition und Moderne. Die lebendige Domstadt an der Isar begeistert mit einer charmanten Altstadt, einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer hervorragenden Infrastruktur. Freising bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten. Wochenmärkte, Cafés, Biergärten und Feste prägen das lebendige Stadtbild. Die Isarauen, der Weihenstephaner Berg, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Alpenvorland schaffen einen hohen Freizeitwert und machen Freising zu einem Ort mit hoher Wohn- und Lebensqualität. Freising ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Wachsen und Bleiben. Der Stadtteil Neustift zählt zu den begehrten Wohnlagen in Freising – besonders bei Familien, die urbanes Leben und ruhiges Wohnen miteinander verbinden möchten. Geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, bietet Neustift eine hohe Lebensqualität. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Freisinger Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar – mit dem Fahrrad, dem Bus oder zu Fuß.

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 261.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com