Freising / Lerchenfeld

RESERVIERT Mehr Platz, mehr Möglichkeiten: Reihenhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung

Número da propriedade: 24185020

PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • **ÁREA:** ca. 108 m^2 • **QUARTOS:** 4.5 • **ÁREA DO TERRENO:** 234 m^2

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Numa vista geral

Número da propriedade	24185020
Área	ca. 108 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1990

Preço de compra	585.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	10.03.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	118.00 kWh/m²a
Classificação energética	D
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1990

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

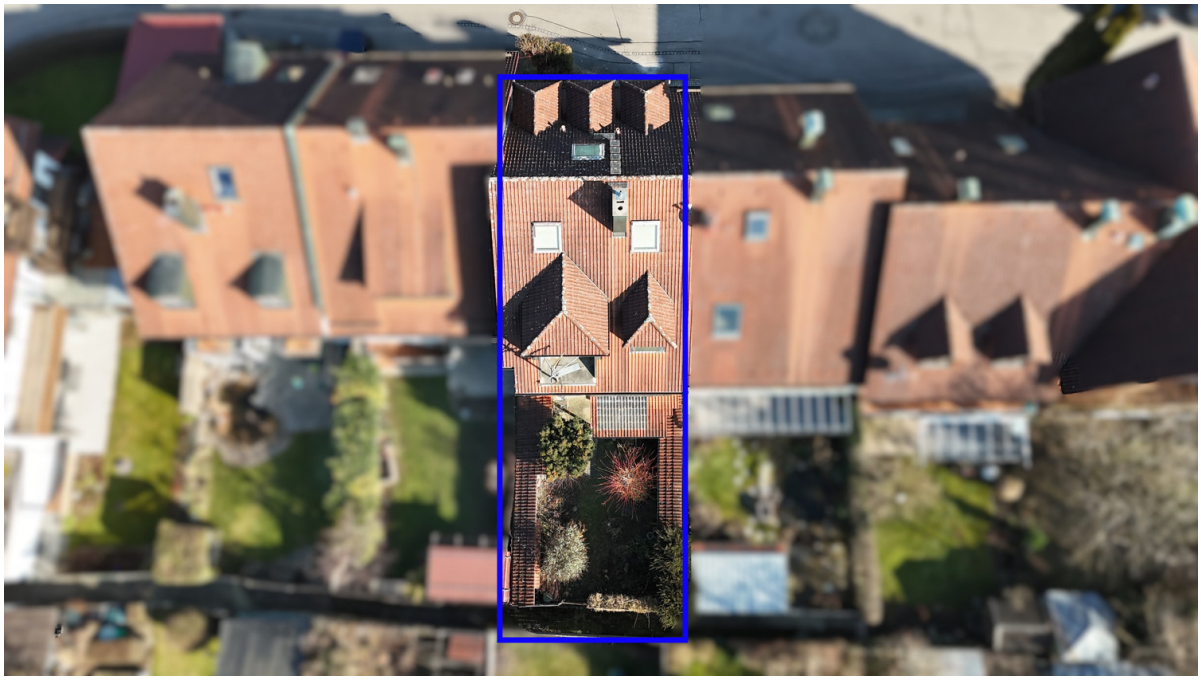
O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel



Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

O imóvel

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Uma primeira impressão

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet auf aktuell ca. 108 m² Wohnfläche die perfekte Kombination aus Geborgenheit und Gestaltungsfreiheit – ideal für Familien, die sich ihren persönlichen Wohlfühlort schaffen möchten.

Beim Betreten des Wohnzimmers empfängt Sie ein offener Wohnbereich mit warmen Holzböden, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Küche mit Essbereich lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein, während die große Schiebetür den Wohnraum je nach Bedarf öffnet oder für Gemütlichkeit sorgt. Ein Gäste-WC, ein praktischer Vorratsraum und der direkte Zugang zur Garage machen das Erdgeschoss besonders funktional.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Balkon. Zwei Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Träumen. Das Badezimmer, welches sowohl über eine Badewanne, als auch eine Dusche verfügt, rundet diese Etage ab.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Ausbaupotenzial im Dachgeschoss! Mit einem separaten Zugang und bereits vorbereiteten Anschlüssen lässt sich hier eine eigenständige Einliegerwohnung auf ca. 70 m² realisieren. Dank der klaren Trennung vom Hauptwohnbereich eignet sich dieser zusätzliche Wohnraum ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder zur Vermietung – eine perfekte Kombination aus Flexibilität und Zukunftssicherheit!

Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Der Westgarten bietet ausreichend Platz zum Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die großzügige Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden ein, während Sie auf dem Balkon den Sonnenuntergang genießen können.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt, mit einem jährlichen Erbbauzins von 2.431,92 € (Stand 2025). Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2058 und bietet eine verlässliche Grundlage für Ihre Zukunftspläne.

Dieses Haus ist eine ideale Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem behaglichen Zuhause mit Entwicklungspotenzial sind. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie dieses Objekt ganz nach Ihren Vorstellungen – hier beginnt Ihr neues Kapitel!

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Detalhes do equipamento

* Gäste-WC
* Keller mit Gartenzugang
* Holzböden
* großzügige Baureserve mit eigenem Aufgang
* innenliegende Garage
* einladender Holzbalkon
* Raffstores
* Garten mit Westausrichtung
* überdachte West-Terrasse
* Dachgauben

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Tudo sobre a localização

Hier erwartet Sie eine Wohnlage, die mit Ruhe, hervorragender Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität begeistert. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im südlichen Teil von Freising und bietet den perfekten Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein harmonisches und zugleich gut angebundenes Zuhause legen.

Die Stadt Freising zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Umland. Mit ihrer historischen Altstadt, charmanten Gassen und modernen Einkaufsmöglichkeiten verbindet sie Tradition und Fortschritt auf einzigartige Weise. Dank der exzellenten Anbindung – ob mit dem Auto über die A92 oder mit der S-Bahn in Richtung München und Flughafen – profitieren Bewohner von maximaler Flexibilität.

Die Wohnumgebung punktet mit einer exzellenten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten sowie medizinischen Versorgungseinrichtungen. Familien finden hier ideale Bedingungen vor: zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Für Naturfreunde bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten. Die malerischen Isarauen laden zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Wer es aktiver mag, findet in nahegelegenen Sportanlagen zahlreiche Angebote für Bewegung und Erholung. Der eigene Garten, eine sonnige Terrasse und ein Westbalkon schaffen zudem perfekte Bedingungen für entspannte Stunden im Freien.

Diese Wohnlage vereint Komfort, Naturverbundenheit und urbane Annehmlichkeiten auf ideale Weise – perfekt für alle, die ein Zuhause suchen, das mit ihren Bedürfnissen wächst und Raum für eine lebenswerte Zukunft bietet.

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 118.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Strohmeier

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com