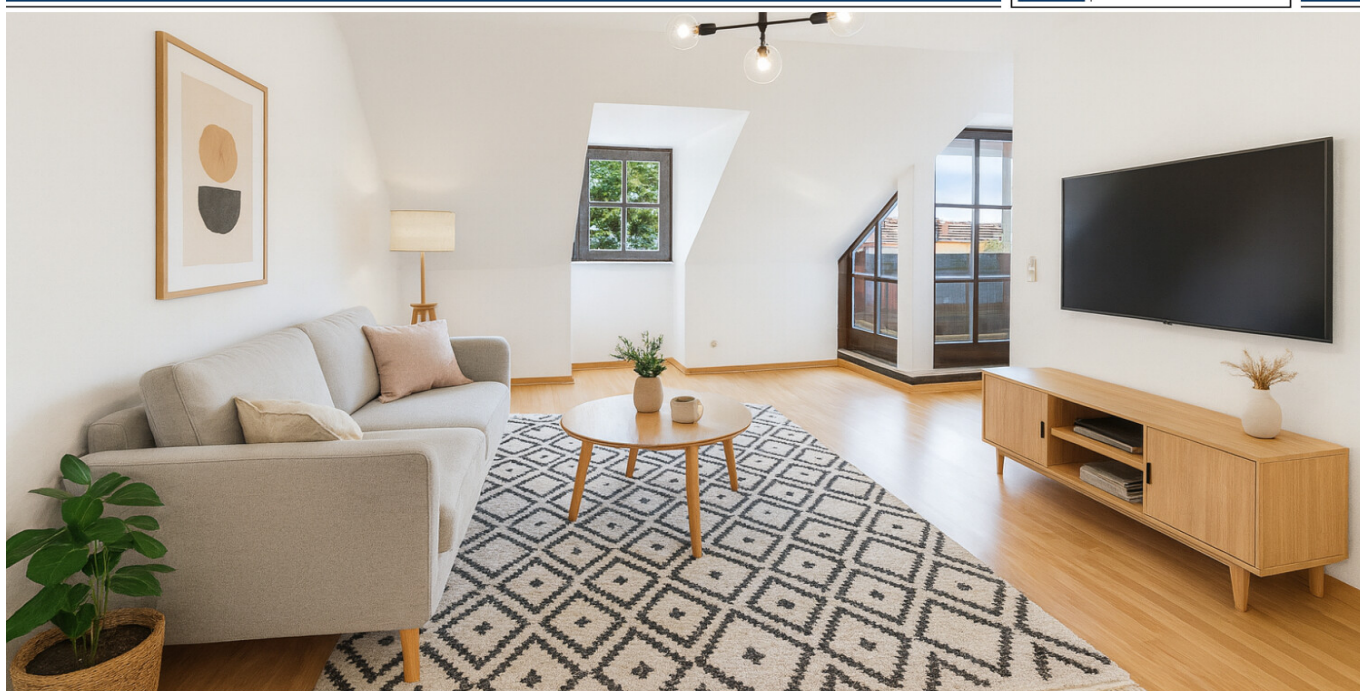


Freising

RESERVIERT Charmante Dachgeschosswohnung mit Loggia und Garage – sofort bezugsfrei

Número da propriedade: 25185013



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 310.000 EUR • ÁREA: ca. 49 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

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

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

Numa vista geral

Número da propriedade	25185013
Área	ca. 49 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1985
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	310.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	135.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.11.2029	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1985

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



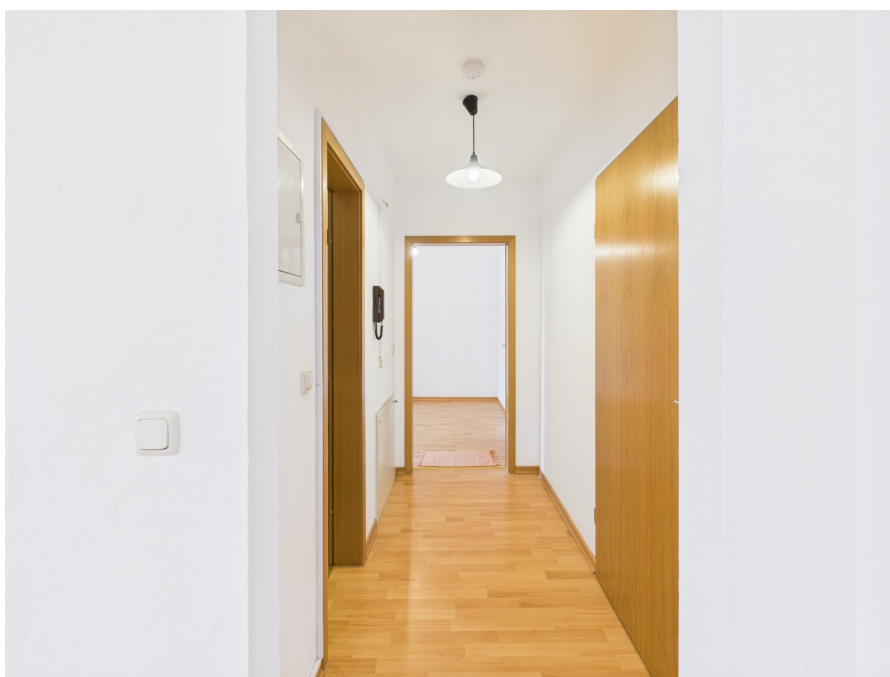
Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



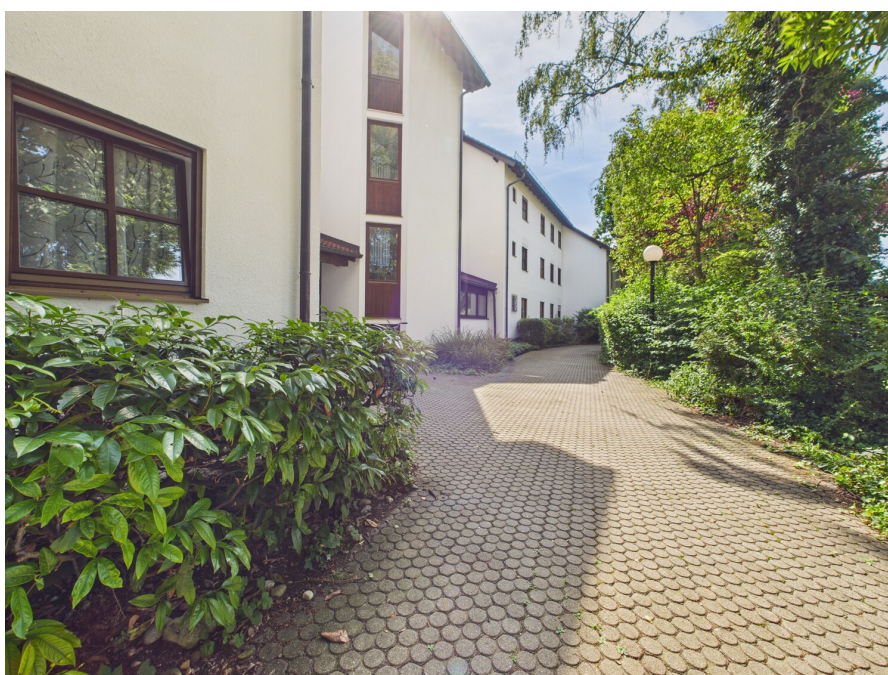
Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

O imóvel



Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

Uma primeira impressão

Willkommen über den Dächern! Diese ca. 49 m² große Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1985 lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe in den eigenen vier Wänden zu genießen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter: Das helle Wohnzimmer öffnet sich zum überdachten Balkon, der mit seiner Holzverkleidung und dem Blick ins Grüne eine fast alpine Gemütlichkeit ausstrahlt – perfekt für entspannte Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder laue Sommerabende mit einem Glas Wein.

Die separate Küche ist kompakt, aber praktisch geschnitten und lässt sich mit modernen Akzenten in eine einladende Koch-Oase verwandeln. Großzügige Fensterflächen schenken auch hier viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer mit den typischen Dachschrägen sorgt für Geborgenheit und schafft eine wohltuende Rückzugsoase. Zusammen mit dem Badezimmer und einem funktionalen Flur entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das sich ideal an die Bedürfnisse von Singles oder Paaren anpasst.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage, ein geräumiges Kellerabteil, sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller – praktisch und komfortabel zugleich. Die Gasheizung wurde 2024 erneuert und sorgt für zuverlässige Wärme, während die Wohnung selbst aktuell leersteht und somit sofort für den Einzug oder eine Vermietung bereit ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist die solide finanzielle Basis der Anlage: Die Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 17 Parteien verfügt über Rücklagen in Höhe von 78.121 EUR (Stand 31.12.2024), wovon 3.127,22 EUR auf die Wohnung entfallen.

Ob als eigene Wohlfühl-Oase oder als solide Kapitalanlage – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten und überzeugt durch ihre charmante Ausstrahlung.

Eckdaten im Überblick:

- Baujahr: 1985
- Wohnfläche: ca. 49,2 m²

- Dachgeschoss / 3. OG links (kein Aufzug)
- Garage inklusive
- Miteigentumsanteil: 40,03 / 1.000
- Eigentümergeinschaft mit 17 Parteien
- Gasheizung 2024 erneuert
- Rücklagen gesamt: 78.121 EUR, Anteil Wohnung: 3.127,22 EUR (Stand 31.12.2024)
- Leerstehend, sofort verfügbar

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

Tudo sobre a localização

Freising präsentiert sich als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt in Oberbayern, die mit ihrer stabilen Infrastruktur, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der Nähe zu München sowie dem internationalen Flughafen eine herausragende Position im regionalen Immobilienmarkt einnimmt. Die Stadt überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine niedrige Arbeitslosenquote und eine vielfältige, international orientierte Bevölkerung. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über S-Bahn und Autobahnen fungiert Freising als bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der sowohl Pendlern als auch Unternehmen optimale Bedingungen bietet. Die Präsenz renommierter Bildungseinrichtungen wie der Technischen Universität München am Standort Weihenstephan sowie moderner Gesundheitszentren unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts. Diese Faktoren bilden eine solide Grundlage für eine stabile Wertentwicklung und eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Premiumimmobilien.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie REWE, Kaufland und Aldi Süd in nur etwa sechs bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung, während die fußläufig erreichbaren Busstationen (ca. 3 Minuten zu Fuß) sowie der S-Bahnhof Freising in etwa elf Minuten Fußweg eine hervorragende Anbindung gewährleisten. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über Schulen bis hin zu universitären Einrichtungen – garantiert eine breite Zielgruppenansprache und sichert langfristig die Attraktivität für Familien und Fachkräfte. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken, Fachärzten und dem Klinikum Freising in einem Radius von bis zu 22 Minuten zu Fuß bestens abgedeckt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportanlagen, die das Lebensumfeld für Bewohner und Mieter gleichermaßen bereichern.

Für Investoren bietet Freising somit ein äußerst attraktives Umfeld mit stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer starken Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie hervorragenden Perspektiven für Wertsteigerungen. Die Kombination aus exzellenter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und wachsender Bevölkerungszahl macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftsicheren Investitionsadresse. Freising steht damit für nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Renditechancen in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Oberbayerns.

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.11.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

- Umlagefähige Kosten 2024: 2.164 €/Jahr (davon 1.398 € Heizung)
- Rücklagen WEG gesamt: ca. 78.100 € (Stand 31.12.2024)
- Rücklagenanteil Wohnung: ca. 3.127 € (Stand 31.12.2024)
- WEG-Parteien: 17 (davon Liebigstr. 18: 15 Parteien)
- Miteigentumsanteil: 40,03/1.000tel

Número da propriedade: 25185013 - 85354 Freising

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