Freising / Lerchenfeld

Stück für Stück zum eigenen Zuhause - (Erbbaurecht)

Objektnummer: 24185020

KAUFPREIS: 450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m² • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 234 m²

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

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

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Auf einen Blick

Objektnummer	24185020
Wohnfläche	ca. 108 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	450.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 202 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	118.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

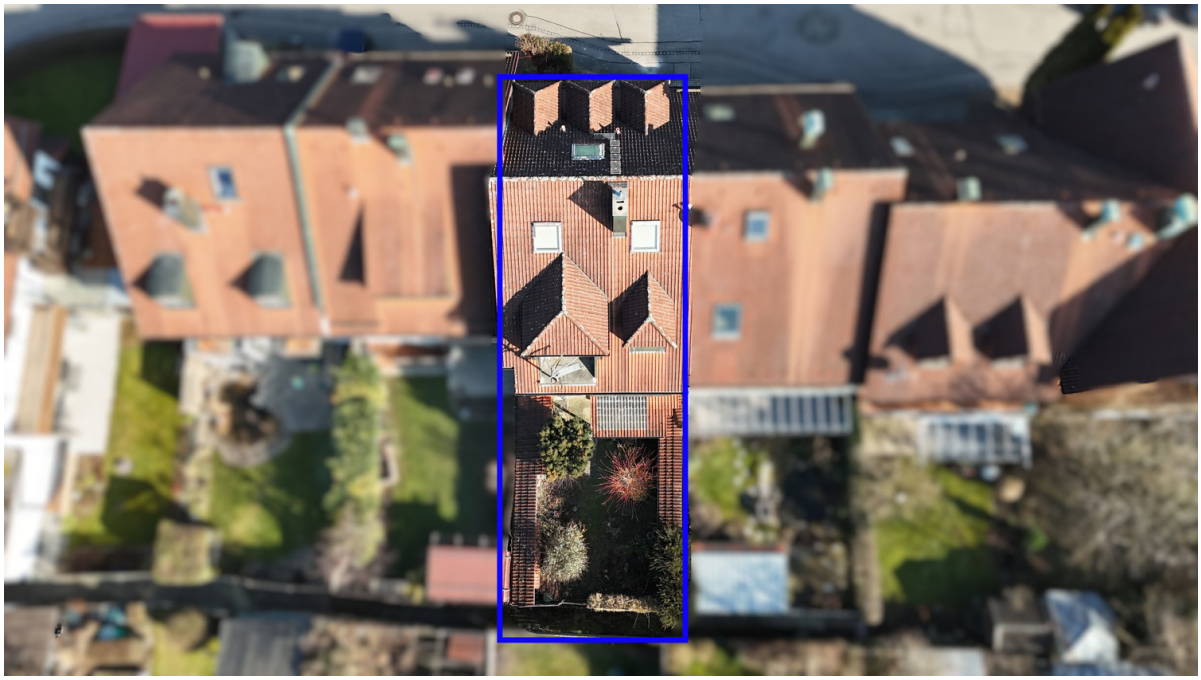
Die Immobilie

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Die Immobilie



Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Die Immobilie

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Ein erster Eindruck

Jedes Haus hat eine Geschichte. Dieses Haus wartet darauf, dass jemand die Nächste schreibt. Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die nicht auf eine fertige Lösung warten, sondern bereit sind, selbst anzupacken und ihre Wohnvorstellungen nach und nach zu verwirklichen. Besonders für handwerklich geschickte Käufer, junge Familien, Mehrgenerationenhaushalte und Eigennutzer mit Sinn für vorhandene Substanz bietet das Haus eine spannende Ausgangslage.

Das Gebäude befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Stadt Freising. Dabei erwerben Sie das Haus, während das Grundstück im Eigentum der Stadt bleibt und gegen einen regelmäßigen Erbbauzins genutzt wird. Der große Vorteil: Der Grundstückswert muss nicht mitgekauft und finanziert werden, wodurch der Einstieg in ein Haus in Freising deutlich erschwinglicher sein kann.

Der derzeitige jährliche Erbbauzins beträgt 2.431,92 Euro. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2058. Nach derzeitiger Auskunft besteht seitens der Stadt Freising grundsätzlich die Bereitschaft, über eine Verlängerung des Erbbaurechts zu sprechen – gegebenenfalls auch vorzeitig und zu dann neu zu vereinbarenden Konditionen.

Im Erd- und Obergeschoss stehen bereits rund 108 m² Wohnfläche zur Verfügung. Dieser Bereich ist vollständig ausgebaut, befindet sich jedoch in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Wer handwerkliches Geschick mitbringt oder einzelne Arbeiten selbst übernehmen kann, findet hier eine solide Grundlage, um mit überschaubaren und gut planbaren Maßnahmen ein modernes und persönliches Zuhause zu schaffen.

Die bestehende Raumaufteilung bietet dabei ausreichend Platz für den Familienalltag. Renovierung und Modernisierung können schrittweise erfolgen und an die eigenen finanziellen Möglichkeiten angepasst werden. Statt für eine fertige Ausstattung zu bezahlen, investieren Sie gezielt in die Bereiche, die Ihnen persönlich wichtig sind.

Besonders interessant ist das Dachgeschoss mit weiteren rund 100 m² Fläche. Die Räume sind bereits gemauert und klar gegliedert, befinden sich jedoch noch im Rohbauzustand. Innenputz, Bodenaufbau, Haustechnik und der weitere Innenausbau müssen noch hergestellt werden.

Damit bietet sich die seltene Möglichkeit, eine komplette Etage von Grund auf nach den eigenen Bedürfnissen zu gestalten. Denkbar sind beispielsweise zusätzliche Kinderzimmer,

ein großzügiger Elternbereich, ein Büro für das Arbeiten von zu Hause, Platz für ein Familienmitglied oder ein eigener Wohnbereich für die nächste Generation.

Ein wichtiger Vorteil ist das vorhandene Treppenhaus. Es beginnt unmittelbar hinter der Haustür und liegt noch vor dem Zugang zum bestehenden Wohnbereich. Das Dachgeschoss kann dadurch grundsätzlich erreicht werden, ohne dass der Wohnbereich im Erd- und Obergeschoss durchquert werden muss.

Diese bauliche Ausgangslage schafft gute Voraussetzungen für unterschiedliche Lebensmodelle. So kann das Haus langfristig mit der Familie mitwachsen, Platz für Eltern oder erwachsene Kinder bieten oder perspektivisch in zwei voneinander getrennte Wohnbereiche aufgeteilt werden.

Nach der Renovierung des Bestands und dem fachgerechten Ausbau des Dachgeschosses könnten insgesamt rund 200 m² nutzbare Fläche zur Verfügung stehen. Die konkrete Wohnfläche, die baurechtliche Zulässigkeit des Dachgeschossausbaus sowie eine mögliche Aufteilung in zwei Wohneinheiten sind im Rahmen der weiteren Planung und Genehmigung abschließend zu prüfen.

Auch finanziell richtet sich das Angebot an Käufer, die realistisch planen. Nach den derzeit vorliegenden Rahmenbedingungen können bis zu 70 Prozent des Kaufpreises finanziert werden. Mindestens 30 Prozent der erforderlichen Mittel müssen daher aus Eigenkapital eingebracht werden.

Zusätzlich sollten ausreichende Reserven für Renovierung, Ausbau, technische Arbeiten und mögliche Genehmigungskosten eingeplant werden. Wer Eigenleistungen übernehmen kann, hat jedoch die Möglichkeit, Kosten zu reduzieren und den Wert der Immobilie durch die eigene Arbeit nachhaltig zu steigern.

Dieses Haus ist nicht für Käufer gedacht, die morgen einziehen und nichts mehr verändern möchten. Es ist eine Chance für Menschen, die ihr Geld bewusst einsetzen, selbst mitgestalten und sich in Freising ein Zuhause mit viel Platz und langfristiger Perspektive schaffen möchten.

Eine Immobilie für Macher, Familien und handwerklich versierte Käufer, die nicht nur sehen, was heute vorhanden ist, sondern vor allem, was daraus entstehen kann.

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

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