

Freising / Haxthausen

# Aufgeteiltes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage mit Entwicklungspotenzial

Objektnummer: 26185008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 232,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.060 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen**

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

Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26185008	Kaufpreis	650.000 EUR
Wohnfläche	ca. 232,74 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	4		
Baujahr	1978	Modernisierung / Sanierung	2003
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	29.04.2036	Endenergiebedarf	268.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Befeuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	H
		Baujahr laut Energieausweis	1978

Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



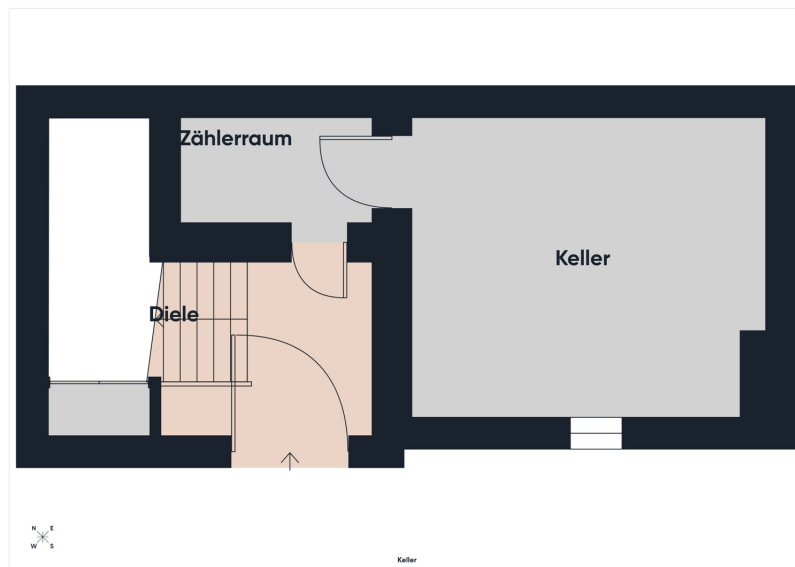
Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1978 in ruhiger, grüner Wohnlage von Freising. Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit insgesamt ca. 1.060 m<sup>2</sup> und bietet insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Kombination aus sofort nutzbarem Vermietungspotenzial, Entwicklungsmöglichkeiten und langfristiger Wertsteigerung.

Das Gebäude wurde gemäß Teilungserklärung in vier abgeschlossene Wohneinheiten aufgeteilt. Dadurch eröffnet sich Ihnen ein hohes Maß an Flexibilität, sei es für die klassische Vermietung aller Einheiten, eine schrittweise Modernisierung mit anschließender Neuvermietung oder eine perspektivische Neustrukturierung einzelner Wohnbereiche.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

Wohnung Nr. 1, Erdgeschoss: ca. 58 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 2, Erdgeschoss: ca. 65 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 3, Obergeschoss: ca. 51 m<sup>2</sup>

Wohnung Nr. 4, Obergeschoss: ca. 56 m<sup>2</sup>

Aktuell stehen alle Einheiten leer. Besonders attraktiv für Investoren: Die beiden Erdgeschosswohnungen befinden sich in einem vermietbaren Zustand und können nach überschaubaren Maßnahmen zeitnah dem Mietmarkt zugeführt werden. So besteht die Möglichkeit, frühzeitig Einnahmen zu generieren, während die weiteren

Einheiten oder das Gesamtobjekt strategisch entwickelt werden.

Ein besonderes Potenzial liegt im Obergeschoss: Die beiden dortigen Wohneinheiten könnten zu einer großzügigen, attraktiven Wohnung zusammengeführt werden. Dadurch ließe sich ein moderner, penthouseähnlicher Wohnbereich mit besonderem Raumgefühl schaffen, der im Vermietungsmarkt zusätzliche Attraktivität entfalten kann.

Auch das gemeinschaftliche Grundstück stellt einen echten Mehrwert dar. Den Bewohnern stehen sowohl ein Gartenbereich vor dem Haus als auch ein rückwärtiger Gemeinschaftsgarten zur Verfügung. Ergänzt wird das Angebot durch eine vorhandene Garage. Gerade im Rahmen einer zukünftigen Neuvermietung lassen sich solche Außenflächen und Gemeinschaftsbereiche als wohnwerterhöhende Faktoren sehr gut positionieren.

Die Immobilie wurde über die Jahre instand gehalten und in Teilen modernisiert. Die Ölheizung wurde im Jahr 1990 erneuert. Im Obergeschoss wurden 2003 in beiden Einheiten nachträglich Gauben geschaffen, was nicht nur die Belichtung und Nutzbarkeit verbessert, sondern auch die Wohnqualität deutlich erhöht. Die Kunststofffenster wurden im Laufe der Jahre sukzessive erneuert. Außenrollos an allen Fenstern sorgen zusätzlich für Komfort und Beschattung. Im Innenbereich finden sich pflegeleichte Bodenbeläge wie Laminat und Fliesen.

Für Kapitalanleger besonders interessant ist die klare Ausgangslage: Das Objekt bietet keine komplexe Mieterstruktur, da derzeit alle Wohnungen leer stehen. Dadurch kann die künftige Nutzung, Modernisierung und Vermietungsstrategie von Beginn an frei und ohne Abstimmungsbedarf mit Bestandsmieter geplant werden.

Die Lage in Freising-Haxthausen überzeugt durch ihre ruhige, grüne Umgebung und ein angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig besteht eine gute Busverbindung nach Freising, was den Standort auch für Mieter attraktiv macht, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Wie bei vielen Bestandsimmobilien dieses Baujahrs besteht auch hier Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Das Dach ist sanierungsbedürftig, energetische

Maßnahmen sind empfehlenswert, und auch die Außenanlagen benötigen Zuwendung. Genau darin liegt jedoch die Chance für vorausschauende Investoren: Mit gezielten Investitionen lässt sich das vorhandene Potenzial heben, die Vermietbarkeit verbessern und der Wert der Immobilie nachhaltig steigern.

Insgesamt handelt es sich um ein aufgeteiltes Mehrfamilienhaus mit solider Grundstruktur, leerstehendem Bestand, sofort vermietbaren Einheiten im Erdgeschoss und attraktivem Entwicklungspotenzial im Obergeschoss. Für Kapitalanleger bietet sich hier die Gelegenheit, ein Objekt mit Perspektive in ruhiger Lage von Freising-Haxthausen zu erwerben und durch eine durchdachte Modernisierungs- und Vermietungsstrategie langfristig erfolgreich zu positionieren.

**Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen**

## Ausstattung und Details

- \* Schwedenofen in einer der Wohnungen
- \* 2 Einbauküchen
- \* geräumige Garage mit elektr. Tor
- \* Garten im vorderen und hinteren Teil des Hauses
- \* Dachgauben
- \* bereits aufgeteilt in 4 WE mit vier Grundbüchern

**Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen**

## Alles zum Standort

Haxthausen bietet die ideale Balance zwischen ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die hervorragende Verkehrsanbindung ist ein wesentlicher Pluspunkt: Über die A92 und A9 erreichen Sie das Münchner Stadtgebiet sowie den internationalen Flughafen in kürzester Zeit. Auch der ÖPNV ist integriert; regionale Buslinien verbinden Sie direkt mit dem Freisinger Stadtbusnetz und dem Bahnhof. Von dort garantieren S-Bahn (S1) und Regionalzüge eine schnelle Anbindung in Richtung München, Landshut und Regensburg. Diese Lage ist somit die perfekte Wahl für Pendler, die eine Rückzugsoase im Grünen suchen, sowie für Investoren, die ein Objekt mit großem Entwicklungspotenzial in der gefragten Metropolregion München erschließen möchten.

**Objektnummer: 26185008 - 85354 Freising / Haxthausen**

## 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](mailto:freising@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)