

Freising / Lerchenfeld

# \*Bieterverfahren\* Beeindruckendes Platzangebot im Reihenhaus auf Erbbaurecht

Objektnummer: 24185020



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

**KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 234 m<sup>2</sup>**

**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	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 108 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4.5		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1990	Modernisierung / Sanierung	2020
Stellplatz	1 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 202 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
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



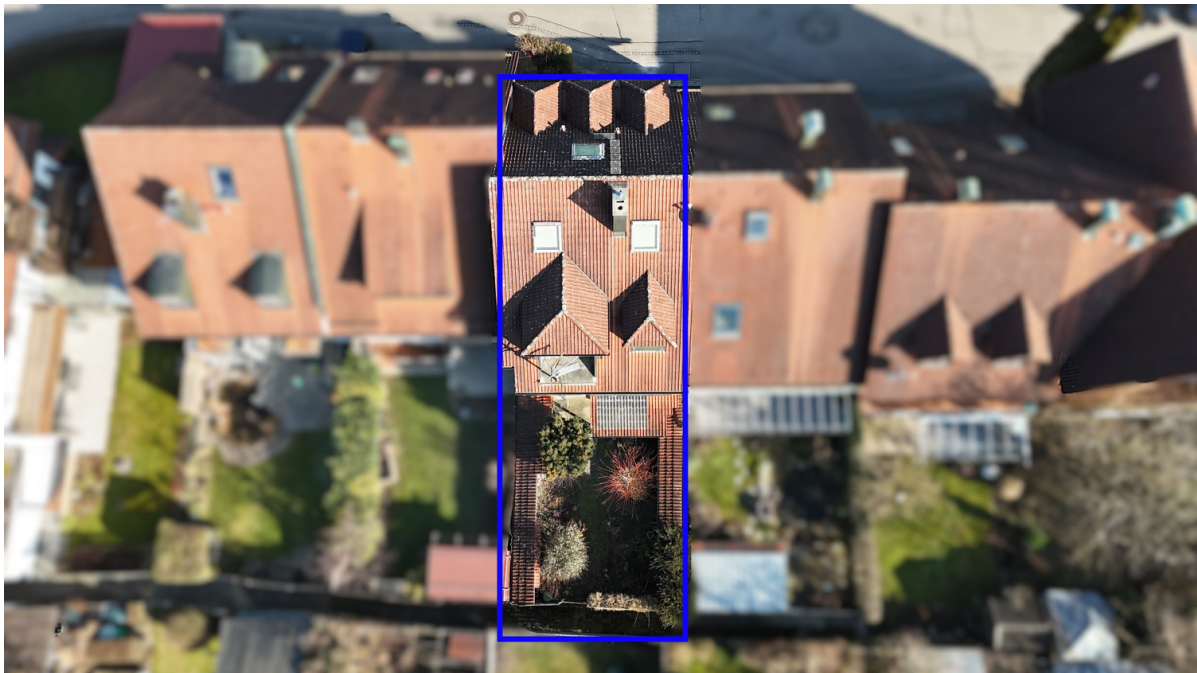
Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Ein erster Eindruck

Dieses Objekt wird im Bieterverfahren angeboten. Besichtigungstermine finden Mitte Mai statt. Interessenten werden gebeten, einen Eigenkapitalnachweis vorzulegen - der Erwerb setzt einen Eigenkapitalanteil von mindestens 30 % voraus. Beim Bieterverfahren legen alle Kaufinteressenten bis zu einem festen Termin ein schriftliches Gebot ab. Der Verkäufer entscheidet danach frei, welches Angebot er annimmt.

Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet auf ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche die perfekte Kombination aus Geborgenheit und vielseitiger Gestaltungsfreiheit – ideal für Familien, die sich ihren persönlichen Wohlfühlort schaffen und zugleich an die Zukunft denken möchten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, offener Wohnbereich mit warmen Holzböden, die eine einladende Atmosphäre schaffen und viel Raum für Ihre individuelle Einrichtungsideen lassen. Die angrenzende Küche mit Essbereich lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein, während die große Schiebetür Küche und Wohnzimmer bei Bedarf öffnet. Ein Gäste-WC, ein praktischer Vorratsraum sowie der direkte Zugang zur Garage machen diese Ebene besonders alltagstauglich.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon – ein idealer Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer bieten flexibel nutzbaren Raum zum Spielen, Lernen und Arbeiten, etwa als Kinder-, Homeoffice- oder Gästezimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab und bietet eine solide Basis für eine spätere Modernisierung nach Ihrem Geschmack.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das außergewöhnlich großzügige

Ausbaupotenzial im Dachgeschoss: Über einen separaten Zugang und mit bereits vorbereiteten Anschlüssen lässt sich hier eine eigenständige Einliegerwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> realisieren. Durch die klare Trennung vom Hauptwohnbereich eignet sich dieser zusätzliche Raum hervorragend für erwachsene Kinder, Angehörige oder zur Vermietung – ein echtes Plus an Flexibilität, zusätzlicher Wohnfläche und Zukunftssicherheit.

Auch der Außenbereich überzeugt: Der Westgarten bietet Platz zum Gärtnern, Spielen oder einfach zum Entspannen – hier können Sie Ihre eigenen Gartenideen verwirklichen. Die großzügige Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden ein, während Sie vom Balkon aus den Sonnenuntergang genießen können.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt. Der jährliche Erbbauzins beträgt 2.431,92 € (Stand 2025), der Vertrag läuft bis zum 31.12.2058 und bietet damit eine verlässliche Grundlage für Ihre langfristige Planung.

Dieses Haus ist eine ideale Gelegenheit für alle, die ein behagliches Zuhause mit klarem Entwicklungspotenzial suchen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf, gestalten Sie die bestehende Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss ganz nach Ihren Vorstellungen und nutzen Sie die Ausbaureserven im Dachgeschoss – hier beginnt Ihr neues Kapitel!

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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