

Freising

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in begehrter Lage von Freising

Objektnummer: 26185001



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

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

**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26185001</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>425.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 61,32 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2013</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

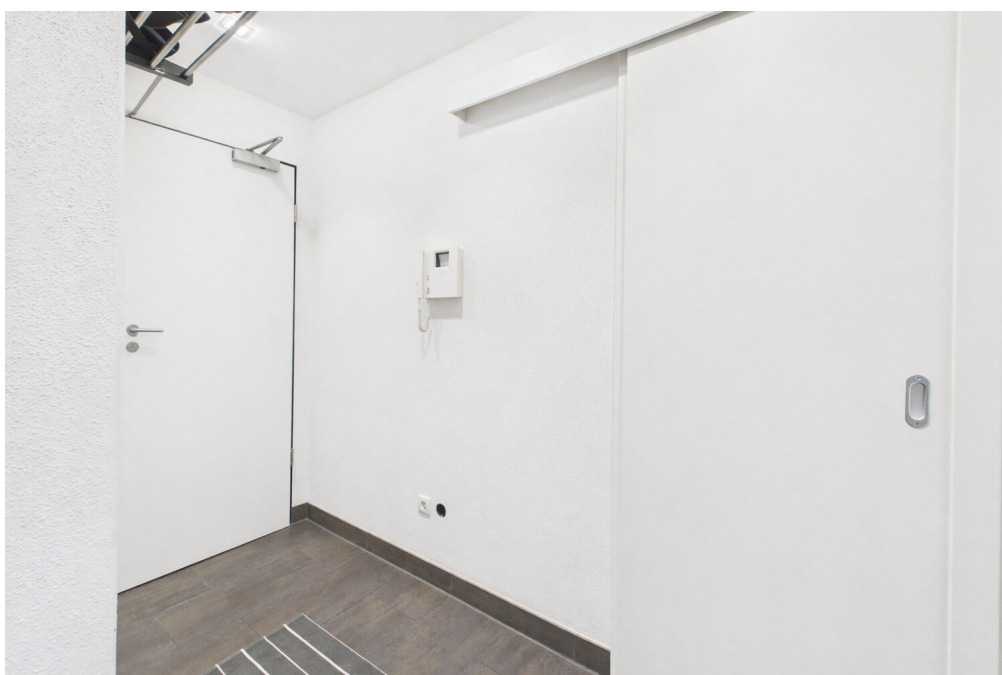
**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<u>Heizungsart</u>	<u>Fussbodenheizung</u>
<u>Befuerung</u>	<u>Pelletheizung</u>

Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising

## Die Immobilie



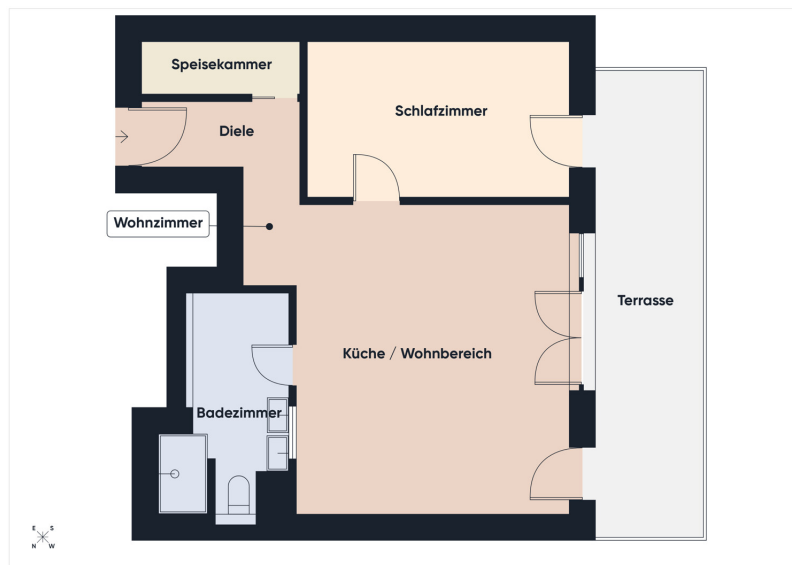
Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising

## 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: 26185001 - 85354 Freising**

## Ein erster Eindruck

Diese vollständig vermietete 2-Zimmer-Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Freisings steht genau dafür — ein ruhig laufendes Investment mit zuverlässigen Mieteinnahmen, gesunden Rücklagen und klarem Aufwertungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 2013 errichteten Mehrfamilienhauses mit 27 Einheiten — ein Baujahr, das heutige Energiestandards erfüllt.

Auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet den Mieter ein durchdachter Grundriss: ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich von ca. 35 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu einer ca. 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse, deren Belag im Laufe der Zeit erneuert wurde — eine Ausstattungsqualität, die in dieser Preisklasse keineswegs selbstverständlich ist und die Vermietbarkeit langfristig sichert. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzdielen-Parkettboden ausgestattet, der für ein besonders warmes und angenehmes Wohngefühl sorgt. Das ca. 11 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Atmosphäre und bietet einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen. Ergänzt wird das Angebot durch ein ca. 5m<sup>2</sup> großes modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einen ca. 2m<sup>2</sup> großen Abstellraum, einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein privates Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletanlage (Baujahr 2013), die sich sowohl in moderaten Betriebskosten als auch in einem überzeugenden Energieausweis niederschlägt. Dieser wird gerade neu erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung ist seit März 2013 durchgehend vermietet. Der aktuelle Mieter zahlt monatlich 790 € (davon 40 € für den Tiefgaragenstellplatz) und hat eine Kautions von 1.340 € ordnungsgemäß hinterlegt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich laut Wirtschaftsplan 2026 auf 242 €, davon ca. 165 € umlagefähig; hinzu kommen 34 € für die Instandhaltungsrücklage.

Besonders erwähnenswert: Die WEG verfügt zum 31.12.2024 über Rücklagen von ca. 78.000 € .

Freising zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten der Metropolregion München — getragen von Nähe zum Flughafen, der Technischen Universität und einer gewachsenen Infrastruktur, die Nachfrage auf hohem Niveau hält. Wer hier investiert, setzt auf einen Markt, in dem Leerstand die Ausnahme bleibt.

Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 27/1.000tel.

**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

## **Ausstattung und Details**

- \* **Einbauküche**
- \* **Sideboard**
- \* **Esstisch**
- \* **Regale im Abstellraum**
- \* **Waschtisch**
- \* **Spiegelschrank**
- \* **Vorhangstangen**

**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

## **Alles zum Standort**

Freising zeichnet sich durch eine privilegierte Lage aus, die den Spagat zwischen pulsierendem Stadtleben und erholsamer Naturnähe perfekt meistert. Gelegen in einem der charmantesten Viertel der Domstadt, profitieren Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Moosach, deren Uferwege zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Trotz dieser idyllischen, fast dörflichen Ruhe ist die historische Altstadt Freisings nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dort finden sich sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants bis hin zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Hotspots.

Die Verkehrsanbindung der Adresse ist als exzellent zu bezeichnen und macht das Objekt besonders für Pendler attraktiv. Der Bahnhof Freising ist schnell erreichbar und fungiert als zentraler Knotenpunkt: Mit der S-Bahn-Linie S1 oder den Regionalexpress-Zügen gelangt man in etwa 25 bis 40 Minuten direkt in das Herz von München. Ein entscheidender Standortvorteil ist zudem die Nähe zum Flughafen München, der mit dem Auto oder dem Expressbus in rund 15 Minuten erreichbar ist, während das Objekt selbst angenehm abseits der Haupteinflugschneisen liegt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahnen A9 und A92, die eine zügige Verbindung in Richtung Nürnberg, Deggendorf oder Salzburg gewährleisten.

**Objektnummer: 26185001 - 85354 Freising**

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