

Freising

# Altstadt & Garten – zentrale 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen Freisings

Objektnummer: 26185002



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

**Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising**

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

**Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26185002</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>475.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Erdgeschosswohnung</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2.5</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2018</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1985</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Duplex, 15000 EUR (Verkauf)</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	104.09 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.08.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising

## Die Immobilie



Objektnummer: 26185002 - 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: 26185002 - 85354 Freising**

## Ein erster Eindruck

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Altstadt-Wohnung im Erdgeschoss überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus effizienter Raumplanung und einem echten Alleinstellungsmerkmal: einer großzügigen Terrasse samt eigenem Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Auf ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche genießen Sie ein angenehm offenes Wohngefühl – ideal sowohl für Eigennutzer, die Wert auf Freiraum legen, als auch für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Nachfrage setzen.

Der Grundriss ist funktional und alltagstauglich gestaltet. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet den direkten Zugang zur Terrasse. Der angrenzende Gartenbereich erweitert den Wohnraum spürbar und schafft einen zusätzlichen Platz zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Die separate Küche liegt praktisch am Wohn- und Essbereich und bietet ausreichend Raum für eine vollwertige Einrichtung.

Das Schlafzimmer ist gut proportioniert und bietet optimale Stellmöglichkeiten, etwa für einen großen Kleiderschrank. Das Badezimmer ergänzt die Wohnung als komfortabler Rückzugsort. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Speicherabteil sorgen für Ordnung und zusätzlichen Stauraum. Ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage ist zusammen mit der Wohneinheit zu erwerben. (15.000 EUR)

Auch das Haus präsentiert sich werthaltig und zukunftsorientiert: Insgesamt 15 Einheiten bilden eine überschaubare Eigentümergemeinschaft, die aktiv in die Substanz investiert.

Für Kapitalanleger spricht insbesondere die gute Vermietbarkeit in Verbindung mit dem Außenbereich als starkem Nachfrageargument. Das Hausgeld beträgt 552,00 € monatlich und umfasst bereits die Heizkosten. Von diesem Betrag fließen ca. 49 € in die Instandhaltungsrücklage – ein positives Zeichen für langfristigen Werterhalt.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

**Objektnummer: 26185002 - 85354 Freising**

## **Alles zum Standort**

Freising präsentiert sich als eine mittelgroße, wirtschaftlich stabile Stadt in Bayern mit rund 48.900 Einwohnern und einer ausgewogenen demografischen Struktur. Das kontinuierliche Bevölkerungswachstum von über 6 % seit dem Jahr 2000 unterstreicht die anhaltende Attraktivität und Wohnqualität der Stadt. Als Kreisstadt verfügt Freising über eine solide regionale Einbindung und bietet damit eine verlässliche Infrastruktur, die sowohl Lebensqualität als auch wirtschaftliche Stabilität gewährleistet – ideale Voraussetzungen für nachhaltige Immobilieninvestitionen.

Im Herzen von Freising eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, die den Standort besonders interessant machen. Die unmittelbare Nähe zu einem breiten Spektrum an Annehmlichkeiten garantiert eine hohe Nachfrage und Wertbeständigkeit. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte und Fachgeschäfte, wie etwa der EDEKA, nur wenige Gehminuten entfernt zur Verfügung. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen wie Untere Hauptstraße und Luckengasse (jeweils etwa 2 Minuten zu Fuß) sowie den Bahnhof Freising, der in etwa 11 Minuten erreichbar ist, gewährleistet. Zudem ermöglichen mehrere Autobahnanschlüsse in circa 3 Kilometern Entfernung eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion München.

Die medizinische Versorgung in Freising ist exzellent und vielfältig: Von Fachärzten und Apotheken, die innerhalb von 2 bis 7 Minuten zu Fuß erreichbar sind, bis hin zum Klinikum Freising, das nur etwa 6 Minuten entfernt liegt, ist eine umfassende Gesundheitsinfrastruktur vorhanden. Diese sorgt für Sicherheit und Komfort, was die Attraktivität der Lage zusätzlich steigert. Das Bildungsangebot, das von Grundschulen über weiterführende Schulen bis zu Fachschulen und Universitätsinstituten reicht, gewährleistet eine langfristige Nachfrage durch Familien und junge Berufstätige. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter Parks, Sportanlagen und kulturelle Veranstaltungsorte, runden das Bild einer lebendigen und dennoch ruhigen Stadt ab.

Für Investoren bietet Freising somit eine ausgewogene Kombination aus stabiler Bevölkerungsentwicklung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Annehmlichkeiten in fußläufiger Nähe. Die Lage zeichnet sich durch eine nachhaltige Nachfrage und ein hohes Wertsteigerungspotenzial aus, was sie zu einem äußerst attraktiven Standort für renditestarke Immobilieninvestitionen macht.

**Objektnummer: 26185002 - 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)**