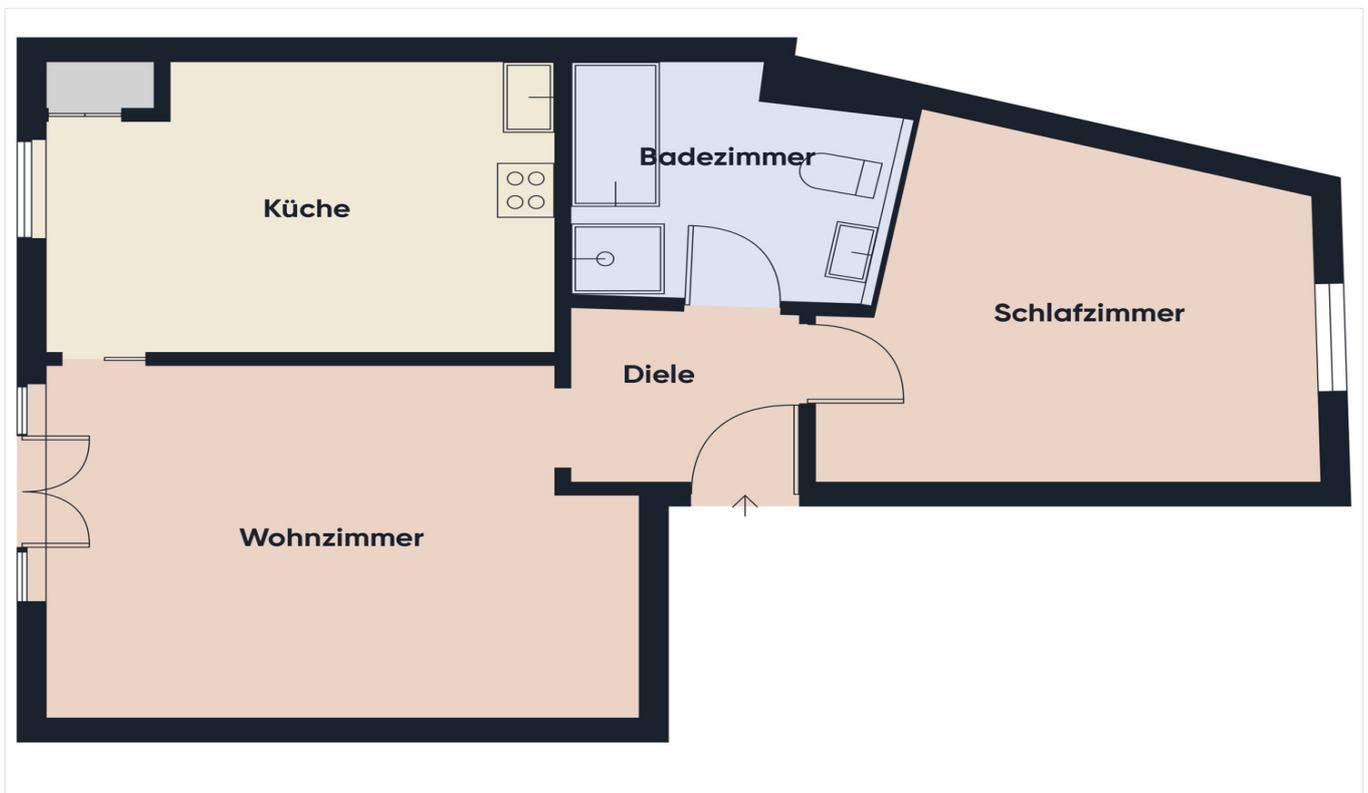


Freising

## Altstadt-Flair mit Gartenidylle

Property ID: 25185008

PURCHASE PRICE: 390.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 57,33 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## At a glance

Property ID	25185008
Living Space	ca. 57,33 m <sup>2</sup>
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1997
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	390.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1997
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.03.2029	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1997

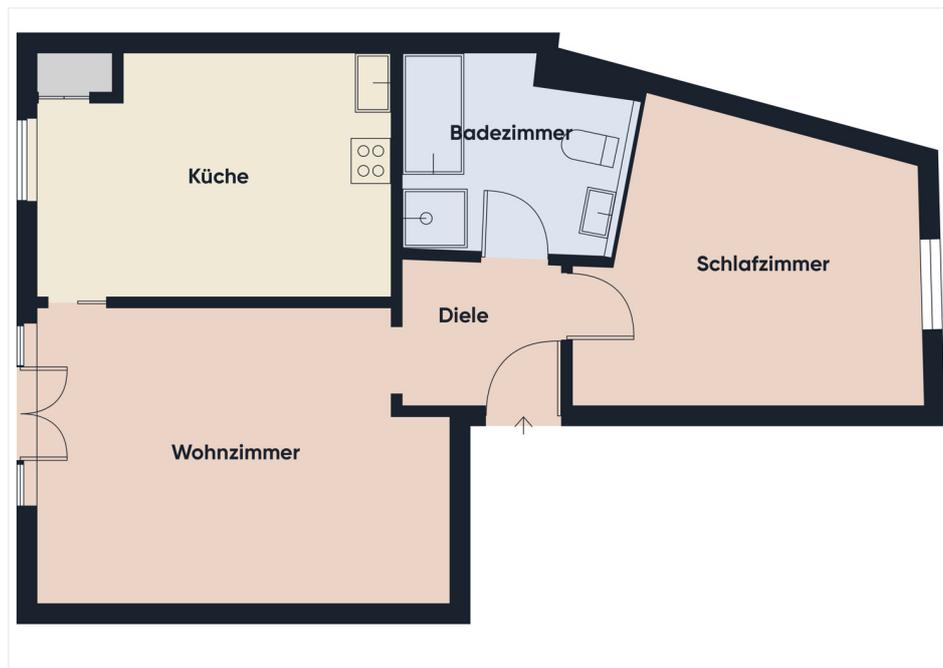
Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## The property



Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## The property



Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## A first impression

Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Herzen von Freising  
Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – mitten im Leben und doch wunderbar ruhig gelegen. Diese charmante Erdgeschosswohnung mit ca. 57m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet nicht nur einen durchdachten Grundriss, sondern auch ein Lebensgefühl, das begeistert: urban, behaglich, individuell.

In einem gepflegten, dreigeschossigen Ziegelgebäude mit weißen Kunststofffenstern und gedämmter Fassade erwartet Sie eine Wohnung, die mit Liebe zum Detail gestaltet wurde. Schon der mit Granit belegte Eingangsbereich vermittelt einen hochwertigen ersten Eindruck.

Der Wohnraum mit bodentiefen Fenstern öffnet sich zur sonnigen Terrasse mit kleinem Gartenanteil – ein perfekter Ort für entspannte Stunden zu zweit, ein gutes Buch am Nachmittag oder ein Glas Wein am Abend. Die kleine Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und unterstreicht die durchdachte Raumplanung.

Die funktionale Raumaufteilung schafft klare Strukturen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die geräumige Diele führt in alle Bereiche der Wohnung: Schlafzimmer, das Badezimmer mit Badewanne sowie den Wohnbereich mit angrenzender Wohnküche und Zugang zur Terrasse. Diese Wohnung eignet sich ideal für alle, die stilvoll wohnen möchten – ohne auf Gemütlichkeit zu verzichten.

Hochwertiges Echtholz-Schiffsbodenparkett, zentrale Komfortlüftung, elektrische Rollläden, eine Markise für die Terrasse und Anschlüsse für Waschmaschine sowohl im Bad als auch im Keller sorgen für ein komfortables und modernes Wohnen. Ein Tiefgaragenstellplatz kann optional erworben werden. Unberücksichtigt bei dem spezifischen Wärmeverbrauch bleibt der Wärmerückgewinn aus der kontrollierten Wohnraumlüftung.

Die Wohnung liegt in einer charmanten Seitenstraße im Herzen der Freisinger Altstadt – ruhig, aber nur wenige Gehminuten entfernt von Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken und dem pulsierenden Leben der Innenstadt. Der perfekte Rückzugsort für alle, die zentral wohnen und gleichzeitig Entspannung im Grünen genießen möchten.

Attraktiv für Kapitalanleger:

Ein besonderes Highlight für Investoren: Die derzeitigen Eigentümer würden die

Wohnung gerne weiterhin als Mieter bewohnen. Sie gewinnen damit nicht nur einen zuverlässigen und langfristig orientierten Mieter, sondern auch jemanden, der die Immobilie wie sein Eigentum behandelt – mit großer Sorgfalt und Wertschätzung. Dieses Szenario bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein sofort vermietbares Objekt mit stabilem Mietertrag zu erwerben – eine echte Win-win-Situation mit Perspektive.

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## Details of amenities

- Echtholz-Schiffsbodenparkett
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- großzügiges Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Gartenhaus

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## All about the location

Zentral. Ruhig. Lebenswert.

Die Wohnung befindet sich in bester Innenstadtlage – ruhig gelegen und dennoch nur wenige Schritte vom lebendigen Stadtkern entfernt. Hier trifft historisches Flair auf urbanen Komfort: kleine Cafés, Restaurants, Wochenmärkte, Apotheken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. Die liebevoll sanierte Altstadt lädt zum Flanieren ein, während die nahegelegenen Isarauen und der Stadtpark Raum für Erholung bieten.

Dank der optimalen Anbindung ist auch die Mobilität gesichert: Der Bahnhof mit direkter S-Bahn-Verbindung nach München und zum Flughafen ist fußläufig erreichbar. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A92 und zur B11.

Ob Singles, Paare, Senioren oder Kapitalanleger – diese Lage überzeugt: kurze Wege, eine hohe Lebensqualität und eine stabile Nachfrage nach Wohnraum machen das Objekt besonders attraktiv. Die Umgebung bietet nicht nur Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten, sondern auch kulturelle Vielfalt, grüne Rückzugsorte und eine sichere Investitionsperspektive.

Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachter Stadtplanung und einem gewachsenen Umfeld schafft ideale Voraussetzungen für zeitgemäßes Wohnen – ruhig, komfortabel und mit allem, was das Leben lebenswert macht.

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25185008 - 85354 Freising

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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