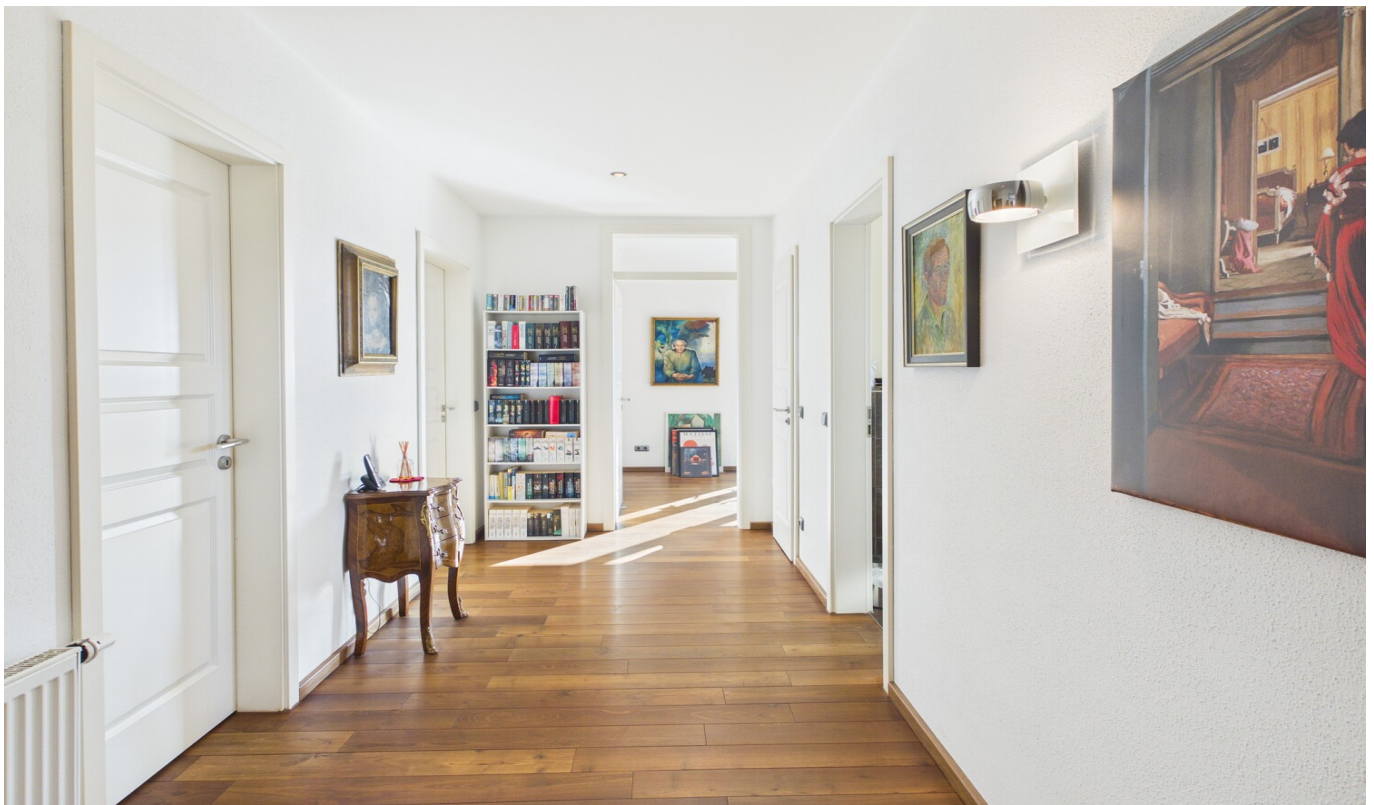


Freising

Hochwertige Kapitalanlage! Penthouse-Wohnung in Altstadtnähe

Property ID: 26185003



PURCHASE PRICE: 910.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 131,76 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

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

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

At a glance

Property ID	26185003	Purchase Price	910.000 EUR
Living Space	ca. 131,76 m²	Type	Penthouse
Rooms	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	2009	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Underground car park		

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	72.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	03.11.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2009

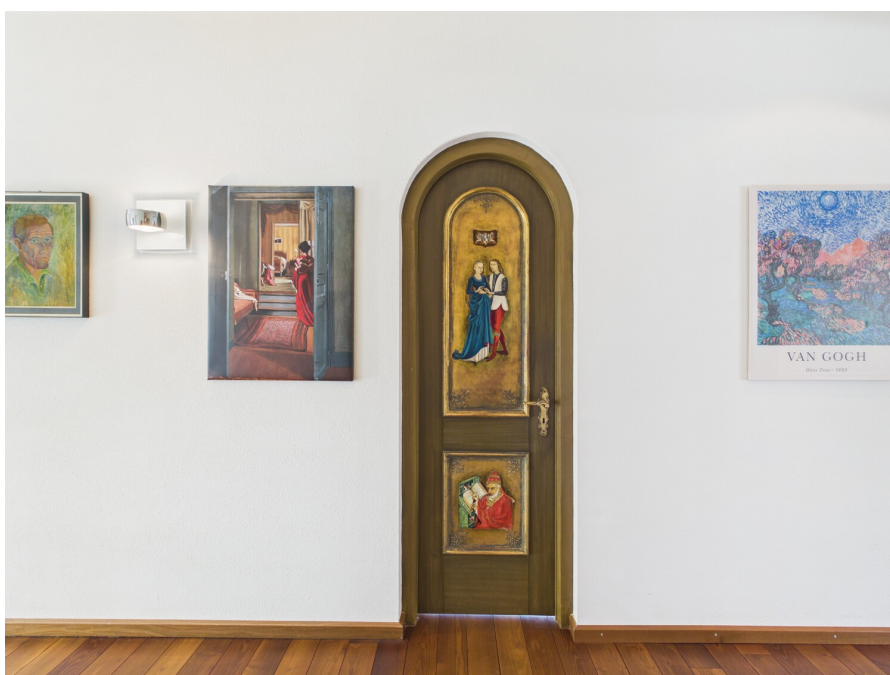
Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



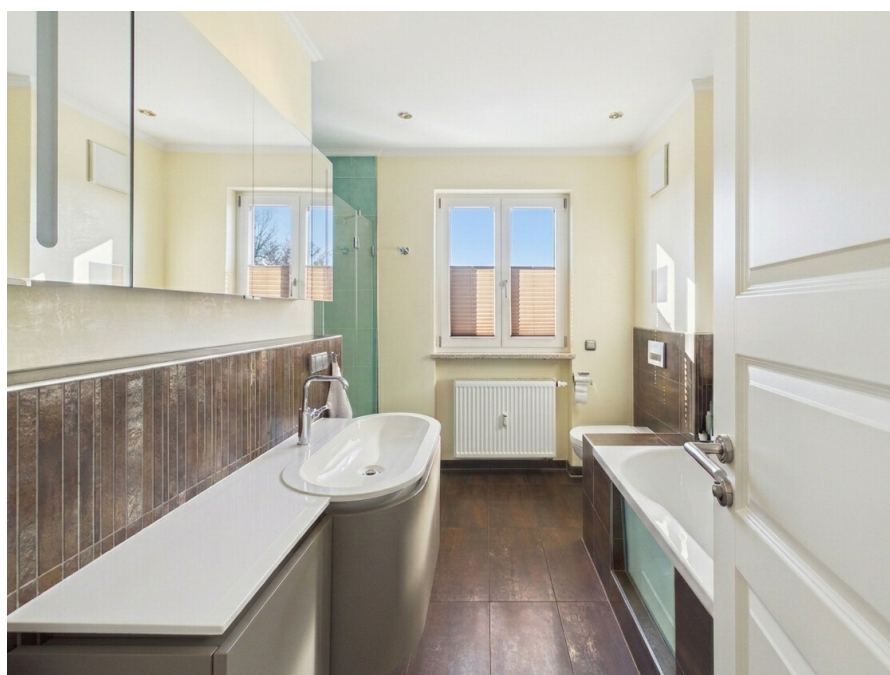
Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



Property ID: 26185003 - 85354 Freising

The property



Property ID: 26185003 - 85354 Freising

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

A first impression

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung und höchsten Wohnkomfort in zentraler Lage. Auf einer Wohnfläche von ca. 131,76 m² entfaltet sich ein modernes Zuhause, das sowohl durch seine Helligkeit als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 2009 errichtete Gebäude bietet zeitgemäßen Wohnstandard – eine seltene Kombination aus Ruhe, Komfort und Lebensqualität mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über 4 großzügig geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte zum Entspannen und Abschalten. Ein separates Arbeitszimmer schafft optimale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten. Das weitläufige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und begeistert durch seine offene Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende ebenso wie für ruhige Stunden.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz und Funktionalität. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Großzügige Fensterfronten durchfluten sämtliche Räume mit Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Dachterrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet. Ob entspannte Sonnenstunden, stilvolle Dinner im Freien oder gemütliche Abende – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz. Ein zusätzlicher Balkon erweitert die Möglichkeiten, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Ein Aufzug sorgt für komfortablen, barrierearmen Zugang direkt in die Wohnung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht – ein wertvolles Privileg in dieser Lage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 654€ und deckt die laufenden Kosten der gemeinschaftlichen Anlagen, die Instandhaltungsrücklagen und die üblichen Heizkosten ab – ein transparenter und kalkulierbarer Rahmen für langfristige Werterhaltung.

Ein besonderes Highlight für Kapitalanleger: Der derzeitige Eigentümer würde 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 vermietetes Objekt mit stabilem Mietertrag zu erwerben – eine echte Win-win-Situation mit Perspektive.

Die Anfangsmiete beträgt monatlich 2.603 € zzgl. 100 € Tiefgarage.

Nach 5 Jahren entwickelt sich die Miete auf 2.998 € und nach weiteren 5 Jahren auf 3.394 €.

Dies bringt für Sie als Kapitalanleger eine solide Planbarkeit der Einnahmen.

Diese exklusive Penthouse-Wohnung verbindet ein weitläufiges Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und erstklassige Lage zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen mit zentraler Lage verbinden möchten.

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

Details of amenities

- * **Einbauküche mit Miele-Geräten**
- * **Pelletofen**
- * **elektrische Außenrollos**
- * **Akazienparkett**
- * **kunstvoll gestaltete Zimmertüre**
- * **dimmbare Beleuchtung**
- * **Aufzug direkt in die Wohnung**
- * **großzügige Dachterrasse mit Domblick**
- * **Südbalkon**

Property ID: 26185003 - 85354 Freising

All about the location

Freising präsentiert sich als ein aufstrebender und äußerst attraktiver Immobilienstandort mit rund 49.000 Einwohnern und einer stabilen jährlichen Bevölkerungszunahme von etwa 0,4 %. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen München sowie die exzellente Verkehrsanbindung machen die Stadt besonders interessant für Berufspendler und Fachkräfte aus den zukunftssträchtigen Branchen Luftfahrt, Biotechnologie und Landwirtschaft. Die ausgewogene Kombination aus hoher Lebensqualität, einer gut ausgebauten Infrastruktur und renommierten Bildungseinrichtungen schafft ein solides Fundament für nachhaltiges Wachstum. Dabei liegen die Immobilienpreise in Freising etwa 20 bis 30 Prozent unter dem Münchner Kernmarkt, was in Verbindung mit dem dynamischen Entwicklungspotenzial und der Flughafenexpansion eine attraktive Wertsteigerung von fünf bis zehn Prozent jährlich verspricht.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Für Investoren besonders relevant sind die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen: So ist der S-Bahnhof Freising in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Bushaltestellen wie Fürstendamm und Domberg, die in zwei Minuten erreichbar sind. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt ermöglicht kurze Wege zu kulturellen Highlights, gemütlichen Cafés und traditionellen Restaurants, die das Flair Freisings prägen. Die Autobahnanschlüsse befinden sich ebenfalls in wenigen Autominuten Entfernung, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion München gewährleistet.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu Fuß erreichbar: Supermärkte wie REWE und EDEKA befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte und asiatische Spezialitätenläden, die das urbane Lebensgefühl bereichern. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken in unmittelbarer Umgebung garantiert – die medizinischen Einrichtungen sind in drei bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Grünanlagen wie der Rosengarten und der Belvedere an, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine hohe Lebensqualität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen schaffen.

Insgesamt besticht Freising durch seine stabile Nachfrage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das vielversprechende Wertsteigerungspotenzial. Für Investoren, die auf nachhaltige Renditen in einem hochwertigen, suburbanen Umfeld mit starker Anbindung an München setzen, stellt diese Lage eine erstklassige Gelegenheit dar, zukunftsichere Immobilienwerte zu erwerben

Property ID: 26185003 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com