

Freising

# Altstadt & Garten – attraktive 2,5-Zimmer- Wohnung mit Sondernutzungsrecht

CODE DU BIEN: 26185002



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

**PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26185002	Prix d'achat	499.000 EUR
Surface habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2.5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	Modernisation / Rénovation	2018
Salles de bains	1	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1985	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Duplex, 15000 EUR (Vente)	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	104.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.08.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1985

CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26185002 - 85354 Freising**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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