

Freising

Hochwertige Kapitalanlage! Penthouse-Wohnung in Altstadtnähe

CODE DU BIEN: 26185003



PRIX D'ACHAT: 910.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131,76 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

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

CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26185003
Surface habitable	ca. 131,76 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	910.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation finale d'énergie	72.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.11.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

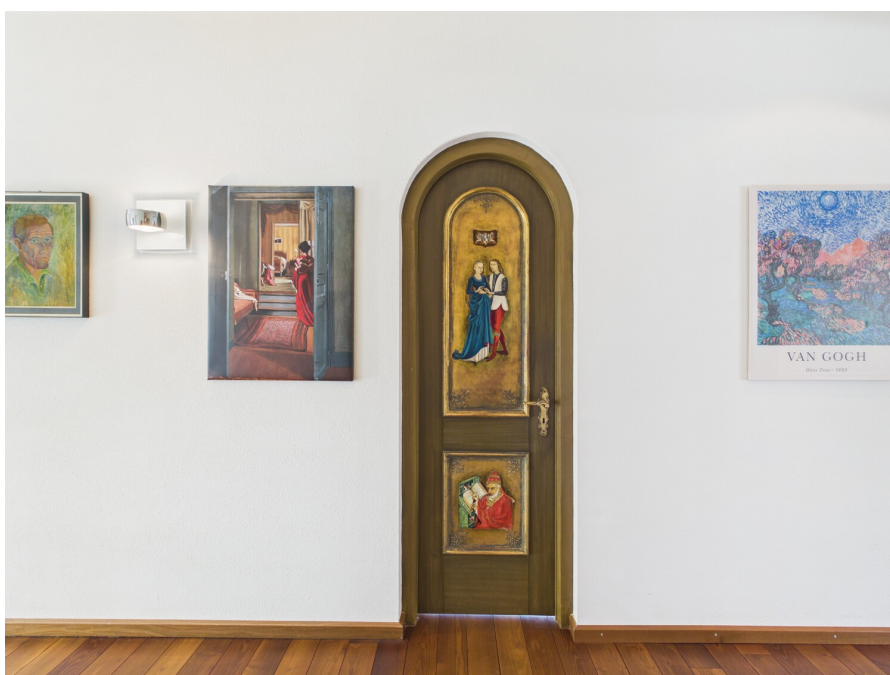
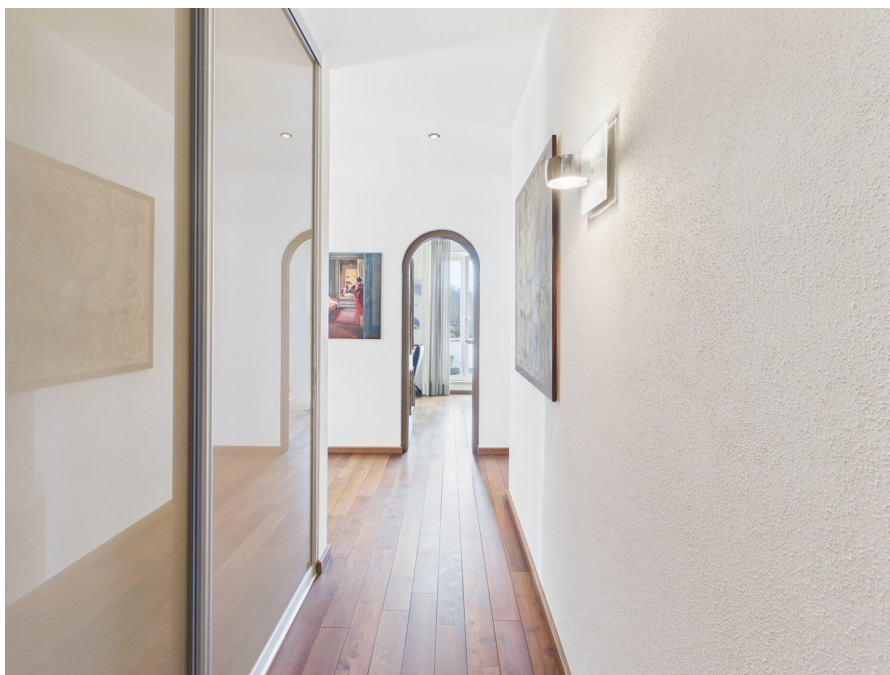
CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



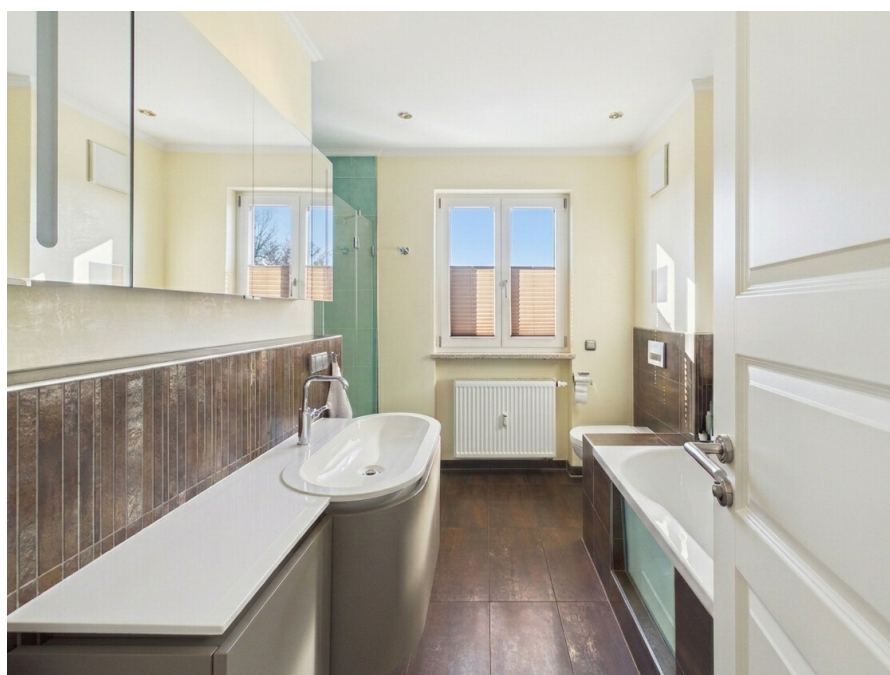
CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

La propriété



CODE DU BIEN: 26185003 - 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: 26185003 - 85354 Freising

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26185003 - 85354 Freising

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 26185003 - 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

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

www.von-poll.com