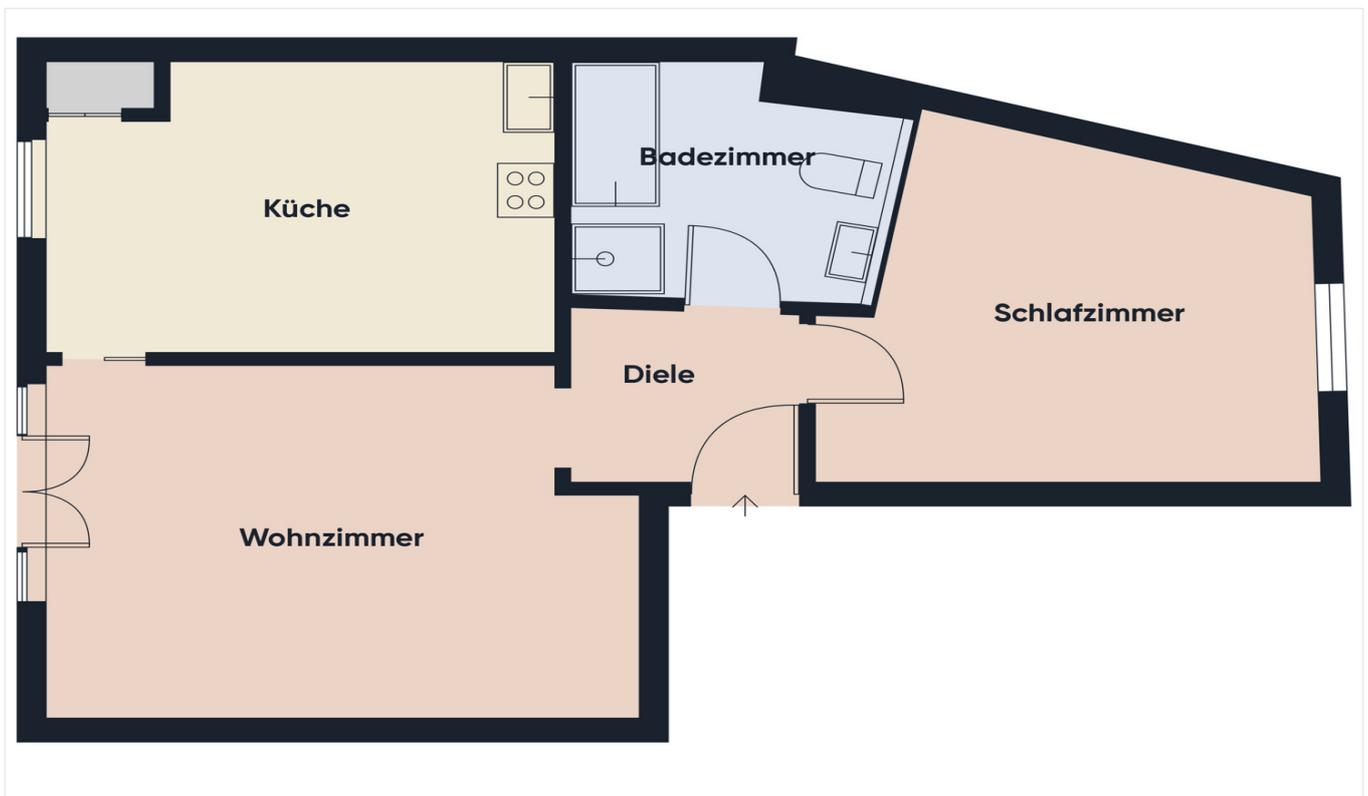


Freising

## Altstadt-Flair mit Gartenidylle

????????? ??????????: 25185008

????? ??????: 390.000 EUR • ??????????: ca. 57,33 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

??????? ????????: 25185008 - 85354 Freising

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ????????????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25185008 - 85354 Freising

?? ??? ???????

????????? ??????????	25185008	????? ???????	390.000 EUR
????????????	ca. 57,33 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2		
????????????? ???	1		
???????????			
???????????	1	????? ???????????????	1997
????? ??????????????	1997	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ??????????	???????????????	
	??????????	?????????	?????????, ??????, ?????????????????? ?????????

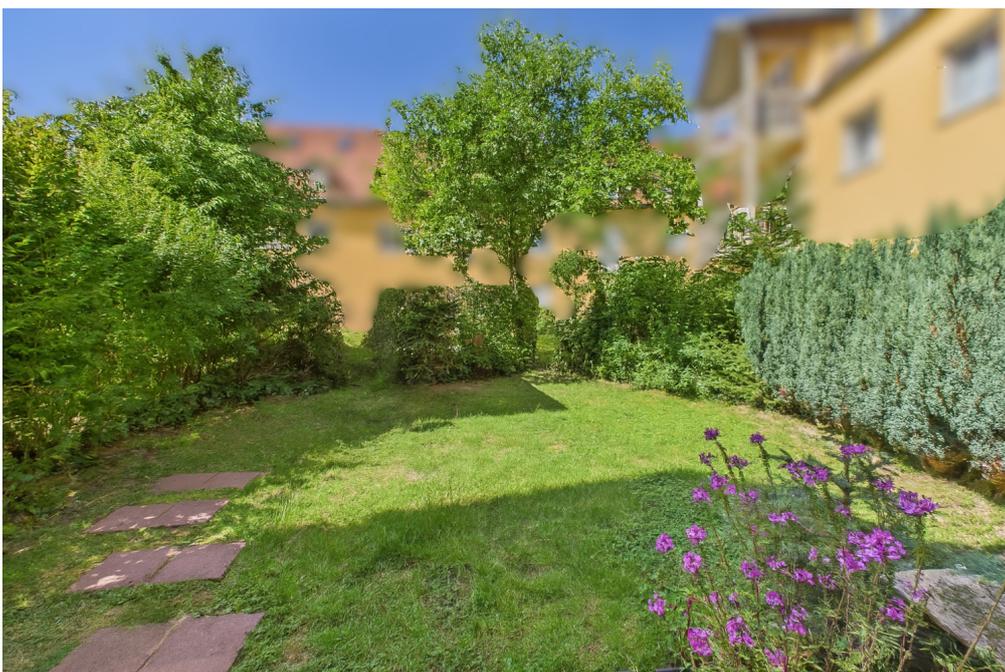
???????? ??????????: 25185008 - 85354 Freising

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ??????????????	????????? ??????????	?????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
	???????	?????????????????	
???????????????	20.03.2029	???????????????	
?????????????????????		???????????????	C
????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1997
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

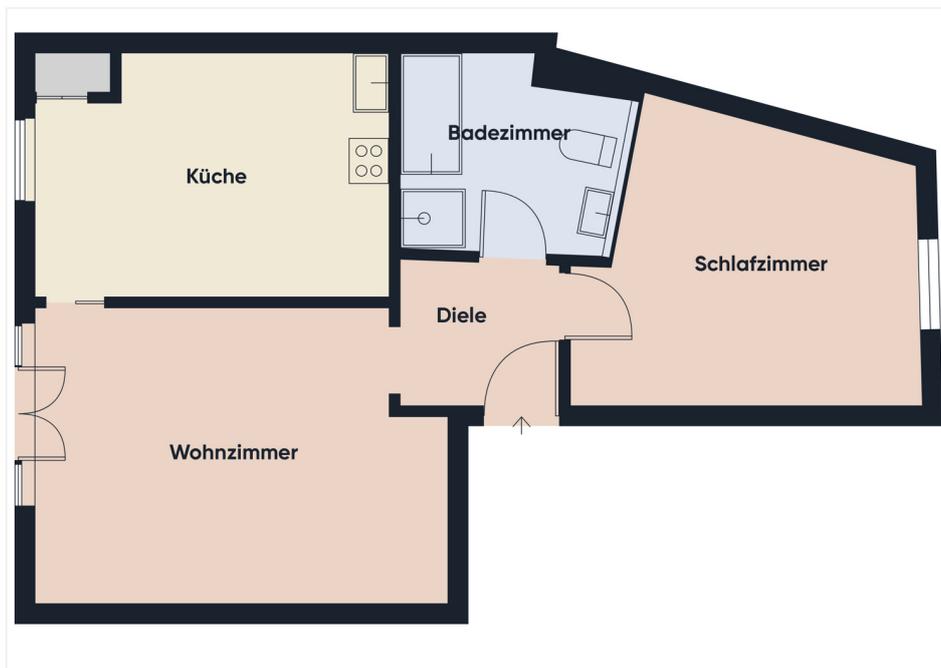
??????? ????????: 25185008 - 85354 Freising

?? ????????



??????? ???????: 25185008 - 85354 Freising

?? ????????



??????? ????????: 25185008 - 85354 Freising

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 25185008 - 85354 Freising

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ???????: 25185008 - 85354 Freising

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ????????: 25185008 - 85354 Freising

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25185008 - 85354 Freising

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ????????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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