

Freising

Gehobene 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Freising-Lerchenfeld

????????? ??????????: 25185018



www.von-poll.com

???? ??????: 760.000 EUR • ??????????: ca. 107,16 m² • ??????: 4

??????? ?????????: 25185018 - 85356 Freising

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

???????? ??????????: 25185018 - 85356 Freising

?? ??? ??????

???????? ??????????	25185018	????? ???????	760.000 EUR
????????????	ca. 107,16 m ²	????????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 2,38 % (inkl.
???????????? ???	3		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
			Kaufpreises
??????????	2	?????????	????????
????? ?????????????	2020	?????????????	
?????? ?????????????	2 x ?????????	????????	????????, ??????,
	??????????		?????????????????
			?????????

??????? ?????????: 25185018 - 85356 Freising

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

?????????? ??????????	??????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ?????? ??????????	53.20 kWh/m²a
???????????? ???????????????? ??????? ???	25.11.2030	????????? ???????????? ?????????	B
????? ???????????	??????? ?????? ??????????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ????????? ????????????	2020

??????? ???????: 25185018 - 85356 Freising

?? ????????



??????? ???????? : 25185018 - 85356 Freising

?? ????????



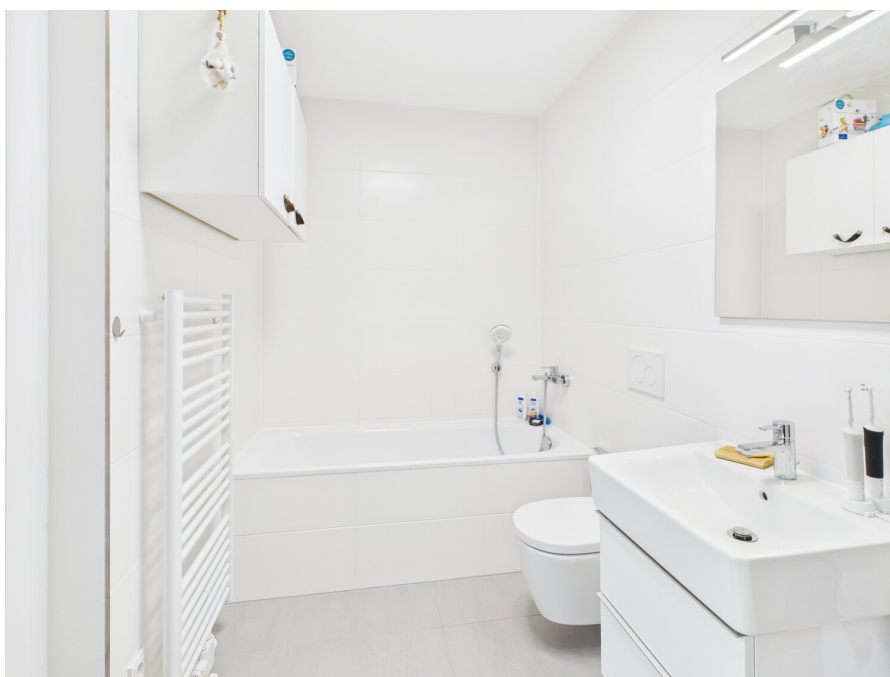
??????? ???????: 25185018 - 85356 Freising

?? ????????



??????? ???????? : 25185018 - 85356 Freising

?? ????????



??????? ???????? : 25185018 - 85356 Freising

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25185018 - 85356 Freising

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

Diese ausgesprochen gepflegte 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung vereint die Vorzüge einer ruhigen, familienfreundlichen Lage mit hochwertiger, durchdachter Ausstattung – ideal für Paare und Familien mit hohen Ansprüchen an Wohnqualität, Komfort und Alltagstauglichkeit.

Bereits beim Betreten fällt die Großzügigkeit des Grundrisses auf: vier helle, mit edlem Echtholzparkett ausgestattete Wohn- und Schlafräume, bodentiefe Fenster und ein barrierefreier Zugang innerhalb der gesamten Anlage schaffen ein modernes, wertiges Wohngefühl. Die in allen Räumen verlegte Fußbodenheizung sorgt ganzjährig für angenehme Wärme. Besonders charmant: Jeder Wohnraum verfügt über einen direkten Zugang ins Freie – ein in dieser Form seltenes Merkmal.

Die Wohnung bietet gleich zwei private Rückzugsorte im Grünen: zur Süd-West-Seite hin eine geschützte Garten-/Loggiafläche, perfekt für den Feierabend, Familienmahlzeiten im Freien oder einen ruhigen Kaffee in der Sonne. Zur Nord-Ost-Seite steht Ihnen ein weiterer Gartenbereich mit Alleinnutzungsrecht zur Verfügung – ideal als Spielbereich für Kinder, als grüne Oase an warmen Tagen oder für Hobbygärtner, die schattige Plätze schätzen.

Zwei stilvoll, hell geflieste Badezimmer unterstreichen den gehobenen Anspruch. Das größere Bad ist als privates Masterbad direkt an das Elternschlafzimmer angebunden und mit Fußbodenheizung sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Das zweite Bad steht Kindern, Gästen oder dem Homeoffice-Bereich zur Verfügung – ein echter Pluspunkt für den Familienalltag. Maßgefertigte Fliegengitter und Plissees an nahezu allen Fenstern sorgen zusätzlich für Wohnkomfort und Privatsphäre. Eine praktische Abstellkammer rundet das Platzangebot ab.

Die moderne, passgenaue Schreinerküche ist bereits im Kaufpreis enthalten – ein weiterer Vorteil für Käufer, die ohne großen Zusatzaufwand einziehen möchten. Ebenfalls im Angebot enthalten sind zwei Tiefgaragenstellplätze sowie ein eigenes Kellerabteil. Die Wohnung kann voraussichtlich ab dem 01.06.2026 – oder nach Absprache – übernommen werden. Das aktuelle Hausgeld beträgt 488,00 € + 40 € Tiefgarage monatlich und umfasst sämtliche umlagefähigen Nebenkosten (außer Strom).

Fazit: Eine seltene Gelegenheit in Freising-Lerchenfeld – barrierefrei, familiengeeignet, sehr gepflegt und mit außergewöhnlich viel Freiraum im Grünen. Ideal für alle, die

stadtnah wohnen möchten, ohne auf Privatheit und Wohnniveau zu verzichten.

??????? ?????????: 25185018 - 85356 Freising

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

- * Echtholzparkett
- * Fußbodenheizung
- * Schreinerküche mit Markengeräten
- * Keller
- * zwei Tiefgaragenstellplätze inklusive
- * zwei Badezimmer
- * Zugang zum Garten von jedem Raum der Wohnung aus
- * Süd-West Loggia
- * Nord-Ost Terrasse zum Innenhof

??????? ?????????: 25185018 - 85356 Freising

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

Freising besticht als wirtschaftlich prosperierende Universitätsstadt mit rund 50.000 Einwohnern durch eine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne. Die Stadt überzeugt mit einer exzellenten Infrastruktur, die von renommierten Bildungseinrichtungen wie dem TUM-Weihenstephan-Campus geprägt ist, und bietet dank ihrer internationalen Ausrichtung sowie der Nähe zum Flughafen München und der Autobahn ideale Voraussetzungen für ein lebendiges, sicheres und zukunftsorientiertes Leben. Die ausgewogene Altersstruktur und die niedrigen Kriminalitätsraten unterstreichen die hohe Lebensqualität, die Freising als Wohnstandort auszeichnet.

Inmitten dieser attraktiven Stadtlage eröffnet sich Familien ein Umfeld, das durch vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten besticht. Zahlreiche Spielplätze sind in nur wenigen Gehminuten erreichbar und laden Kinder zu unbeschwertem Spielen ein. Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe moderne Einrichtungen wie die Fitnessworld Number 1, während Parks und grüne Oasen zum gemeinsamen Verweilen und Entspannen einladen. Die Nähe zu lebendigen Freizeiteinrichtungen wie der Offenen Werkstatt Freising oder der Tollhaus Actionhall bereichert das Freizeitangebot zusätzlich und schafft Raum für gemeinschaftliche Erlebnisse.

Für Familien mit Kindern ist die hervorragende Bildungslandschaft ein unschätzbarer Vorteil: Kindergärten wie „Im Sonnenhof“ und die Evangelisch-Lutherische Kindertagesstätte sind nur wenige Gehminuten entfernt. Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Mittelschule Lerchenfeld und die Staatliche Realschule Freising II, sind bequem in 5 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar. Diese kurzen Wege ermöglichen einen entspannten Alltag und fördern eine vertrauensvolle Gemeinschaft. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Praxen, Apotheken und Kliniken optimal gewährleistet, sodass sich Eltern und Kinder jederzeit gut aufgehoben fühlen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in maximal 4 Minuten Fußweg gesichert, was zusätzliche Flexibilität im Familienleben schafft.

Diese Lage vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Nachbarschaft, die Familien ein harmonisches und zukunftsorientiertes Zuhause bietet. Freising präsentiert sich somit als idealer Lebensraum für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen legen.

??????? ????????: 25185018 - 85356 Freising

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2030.

Endenergiebedarf beträgt 53.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

??????? ?????????: 25185018 - 85356 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