

Freising / Lerchenfeld

**\*FOGLALT\*** Több hely, több lehetőség: Sorház  
bővítési lehetőséggel nagymamalakássá  
alakítható

VP azonosító: 24185020



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

**VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 234 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Áttekintés

|                          |                        |                             |   |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| VP azonosító             | 24185020               | Vételár                     | 399.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 108 m <sup>2</sup> | Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Teto formája             | Nyeregteto             |                             |   |
| Szobák                   | 4.5                    |                             |   |
| Hálósobák                | 3                      |                             |   |
| Fürdoszobák              | 1                      | Modernizálás /<br>felújítás | 2020  |
| Építés éve               | 1990                   | Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Garázs             | Hasznos terület             | ca. 202 m <sup>2</sup>  |
|                          |                        | Felszereltség               | Terasz, Vendég<br>WC, Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |  |                             |
|---|---------------|--|-----------------------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás | Energiatanúsítvány   | Energetikai tanúsítvány     |
| Energiaforrás                               | Olaj          | Teljes energiaigény  | 118.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 10.03.2035    | Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D                           |
| Energiaforrás                               | Olaj          | Építési év az energiatanúsítvány szerint                     | 1990                        |

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Az ingatlan



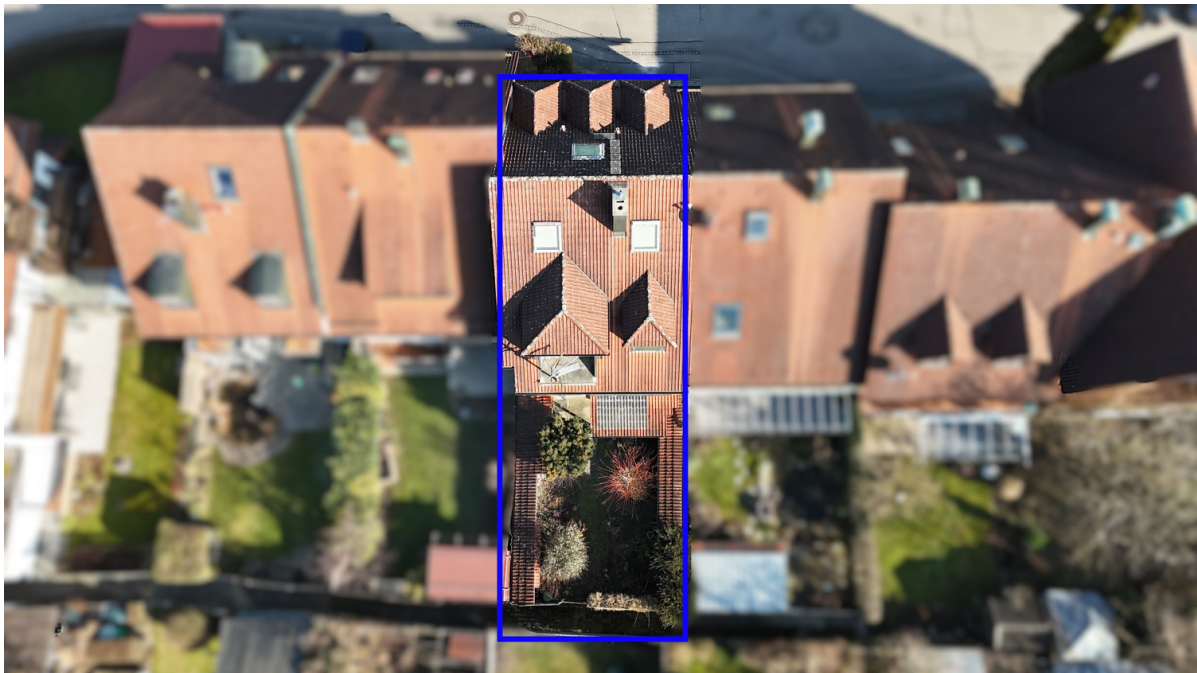
VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Az első benyomás

Üdvözöljük új otthonában! Ez a bájos sorház a kényelem és a formatervezési szabadság tökéletes kombinációját kínálja körülbelül 108 m<sup>2</sup>-es lakótérben – ideális azoknak a családoknak, akik saját, személyes menedéket szeretnének kialakítani. A nappaliba lépve egy nyitott teru nappali fogadja, meleg fa padlóval, amely hívogató légkört teremt. A szomszédos konyha étkezővel tökéletes a közös főzéshez, míg a nagy tolóajtó lehetővé teszi a nappali szükség szerinti megnyitását, vagy egy hangulatos pihenőhely kialakítását. A vendég WC, a praktikus kamra és a garázsba való közvetlen bejárat teszi különösen funkcionálissá a földszintet. Az emeleten egy erkélyes fő hálószoba található. Két gyerekszoba bőséges helyet kínál játékhoz, tanuláshoz és álmodozáshoz. A fürdőszoba, amelyben kád és zuhanyzó is található, teszi teljessé ezt az emeletet. Az ingatlan különlegessége a tetőtérben rejlo nagylelku bővítési lehetőség! Külön bejáratral és előre telepített csatlakozókkal egy körülbelül 70 m<sup>2</sup>-es, önálló lakás alakítható ki itt. A fő lakótértől való egyértelmű elkülönülésének köszönhetően ez a kiegészítő lakótér ideális felnőtt gyermekek, családtagok vagy bérbeadás céljára – a rugalmasság és a jövőbeli biztonság tökéletes kombinációja! A kültéri rész minden kívánnivalót maga után hagy: A nyugati fekvésű kert bőséges helyet kínál kertészkedéshez vagy egyszerű pihenéshez. A tágas terasz kellemes grillezésre csábít, míg az erkély tökéletes a naplemente megtekintéséhez. Az ingatlan bérleti jogviszonyban áll, éves földbérleti díja 2431,92 euró (2025-től). A szerződés 2058. december 31-ig érvényes, megbízható alapot nyújtva jövőbeli terveikhez. Ez a ház ideális lehetőség mindazok számára, akik kényelmes, növekedési potenciállal rendelkező otthont keresnek. Engedje szabadjára kreativitását, és tervezze meg ezt az ingatlant teljes mértékben saját elképzelése szerint – itt kezdődik az új fejezet!

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Részletes felszereltség

- \* Gäste-WC
- \* Keller mit Gartenzugang
- \* Holzböden
- \* großzügige Baureserve mit eigenem Aufgang
- \* innenliegende Garage
- \* einladender Holzbalkon
- \* Raffstores
- \* Garten mit Westausrichtung
- \* überdachte West-Terrasse
- \* Dachgauben

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Minden a helyszínről

Hier erwartet Sie eine Wohnlage, die mit Ruhe, hervorragender Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität begeistert. Die Immobilie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet im südlichen Teil von Freising und bietet den perfekten Rückzugsort für Familien, die Wert auf ein harmonisches und zugleich gut angebundenes Zuhause legen.

Die Stadt Freising zählt zu den gefragtesten Wohnorten im Münchner Umland. Mit ihrer historischen Altstadt, charmanten Gassen und modernen Einkaufsmöglichkeiten verbindet sie Tradition und Fortschritt auf einzigartige Weise. Dank der exzellenten Anbindung – ob mit dem Auto über die A92 oder mit der S-Bahn in Richtung München und Flughafen – profitieren Bewohner von maximaler Flexibilität.

Die Wohnumgebung punktet mit einer exzellenten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Supermärkten sowie medizinischen Versorgungseinrichtungen. Familien finden hier ideale Bedingungen vor: zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Freizeitangebote sorgen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Für Naturfreunde bietet die Umgebung eine Fülle an Möglichkeiten. Die malerischen Isarauen laden zu entspannten Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten ein. Wer es aktiver mag, findet in nahegelegenen Sportanlagen zahlreiche Angebote für Bewegung und Erholung. Der eigene Garten, eine sonnige Terrasse und ein Westbalkon schaffen zudem perfekte Bedingungen für entspannte Stunden im Freien.

Diese Wohnlage vereint Komfort, Naturverbundenheit und urbane

Annehmlichkeiten auf ideale Weise – perfekt für alle, die ein Zuhause suchen, das mit ihren Bedürfnissen wächst und Raum für eine lebenswerte Zukunft bietet.

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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