

Freising

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

VP azonosító: 26185002



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

**VÉTELÁR: 499.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 78 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2.5**

**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Minden a helyszínről
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising

## Áttekintés

VP azonosító	26185002
Hasznos lakótér	ca. 78 m <sup>2</sup>
Szobák	2.5
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Kettos, 15000 EUR (Eladó)

Vételár	499.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha

**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	104.09 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.08.2028	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising

## Az ingatlan



VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising

## Az ingatlan



VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 26185002 - 85354 Freising**

## 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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