Freising / Lerchenfeld

# *RISERVATO* Più spazio, più possibilità: casa a schiera con possibilità di ampliamento per un appartamento per nonni

***Codice oggetto: 24185020***

**PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m² • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 234 m²**

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 24185020 |
| Superficie netta | ca. 108 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 4.5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1990 |
| Garage/Posto auto | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 450.000 EUR |
| Casa | Villa a schiera centrale |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2020 |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 202 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.03.2035 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 118.00 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990 |

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# La proprietà

Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

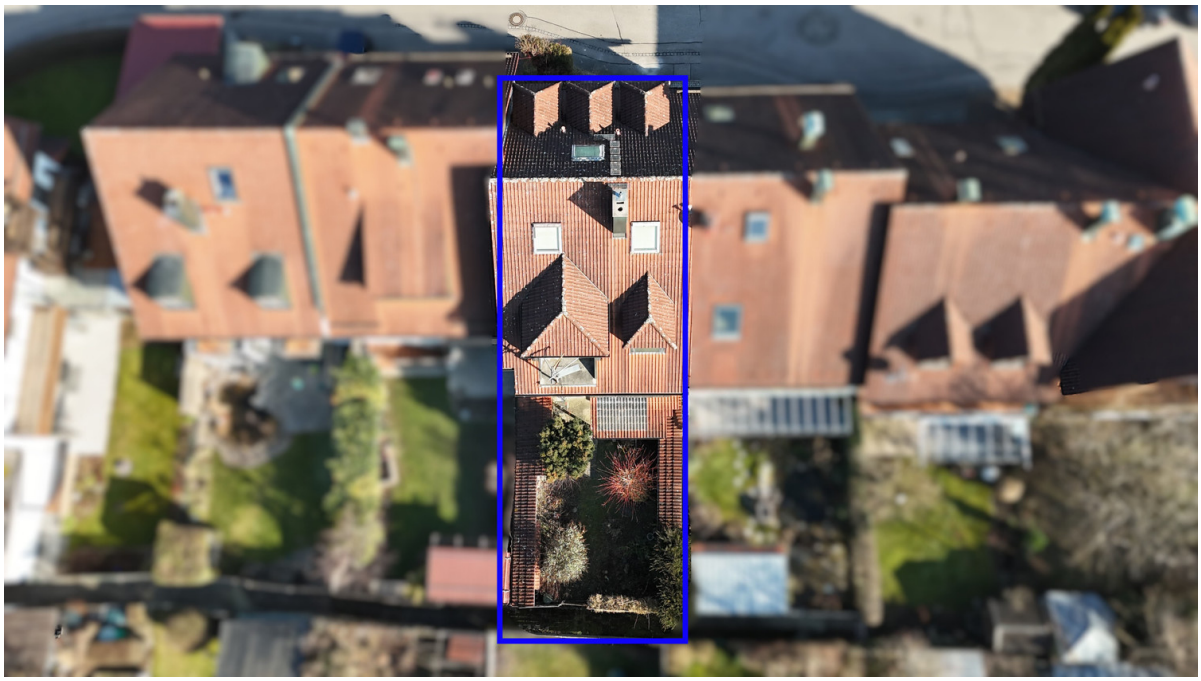
# La proprietà

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# La proprietà



**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# La proprietà

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# Una prima impressione

**Benvenuti nella vostra nuova casa! Questa affascinante casa a schiera offre la perfetta combinazione di comfort e libertà di progettazione su circa 108 m² di superficie abitabile: ideale per le famiglie che desiderano creare il proprio rifugio personale. Entrando nel soggiorno, si viene accolti da una zona giorno open space con caldi pavimenti in legno che creano un'atmosfera invitante. La cucina adiacente con zona pranzo è perfetta per cucinare insieme, mentre l'ampia porta scorrevole permette di aprire la zona giorno secondo necessità o di creare un accogliente rifugio. Un bagno per gli ospiti, una pratica dispensa e l'accesso diretto al garage rendono il piano terra particolarmente funzionale. Al piano superiore si trova una camera da letto principale con balcone. Due camerette per bambini offrono ampio spazio per giocare, imparare e sognare. Il bagno, dotato sia di vasca che di doccia, completa questo piano. Un punto di forza di questa proprietà è l'ampio potenziale di ampliamento della mansarda! Con un ingresso separato e allacciamenti preinstallati, è possibile creare un appartamento indipendente di circa 70 m². Grazie alla netta separazione dalla zona giorno principale, questo ulteriore spazio abitativo è ideale per figli adulti, familiari o per l'affitto: una perfetta combinazione di flessibilità e sicurezza futura! L'area esterna non lascia nulla a desiderare: il giardino esposto a ovest offre ampio spazio per il giardinaggio o semplicemente per rilassarsi. L'ampia terrazza invita a piacevoli barbecue, mentre il balcone è perfetto per ammirare il tramonto. La proprietà è gestita in locazione finanziaria, con un canone annuo di 2.431,92 € (a partire dal 2025). Il contratto è valido fino al 31 dicembre 2058, fornendo una base solida per i vostri progetti futuri. Questa casa è l'opportunità ideale per chiunque cerchi una casa confortevole con potenziale di crescita. Scatena la tua creatività e progetta questa proprietà interamente secondo la tua visione: il tuo nuovo capitolo inizia qui!**

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# Tutto sulla posizione

**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.**

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# Ulteriori informazioni

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 10.3.2035.**
**Endenergiebedarf beträgt 118.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.**
**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Codice oggetto: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Strohmeier**

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**
**Tel.: +49 8161 14 016-0**
**E-Mail: freising@von-poll.com**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**