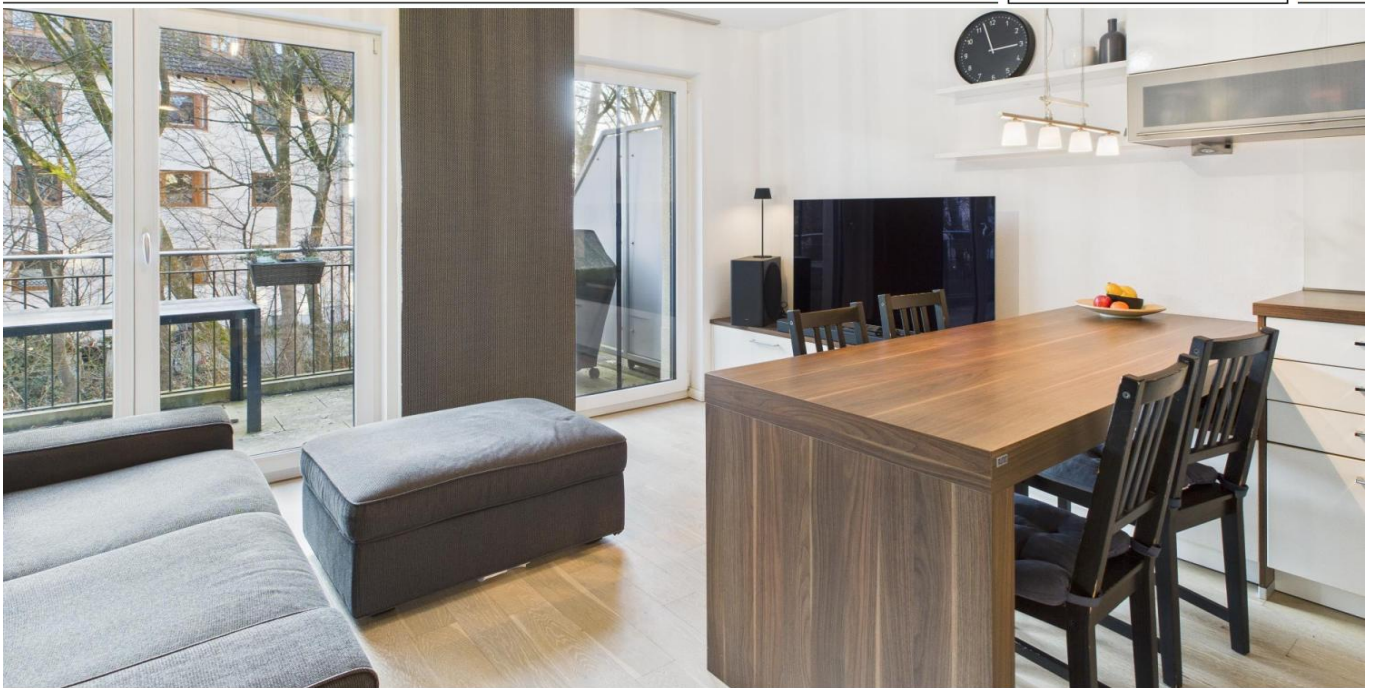


Freising

# Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in begehrter Lage von Freising

**Codice oggetto: 26185001**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 61,32 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

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

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185001	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 61,32 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	2013		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Fonte di alimentazione	Pellet
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

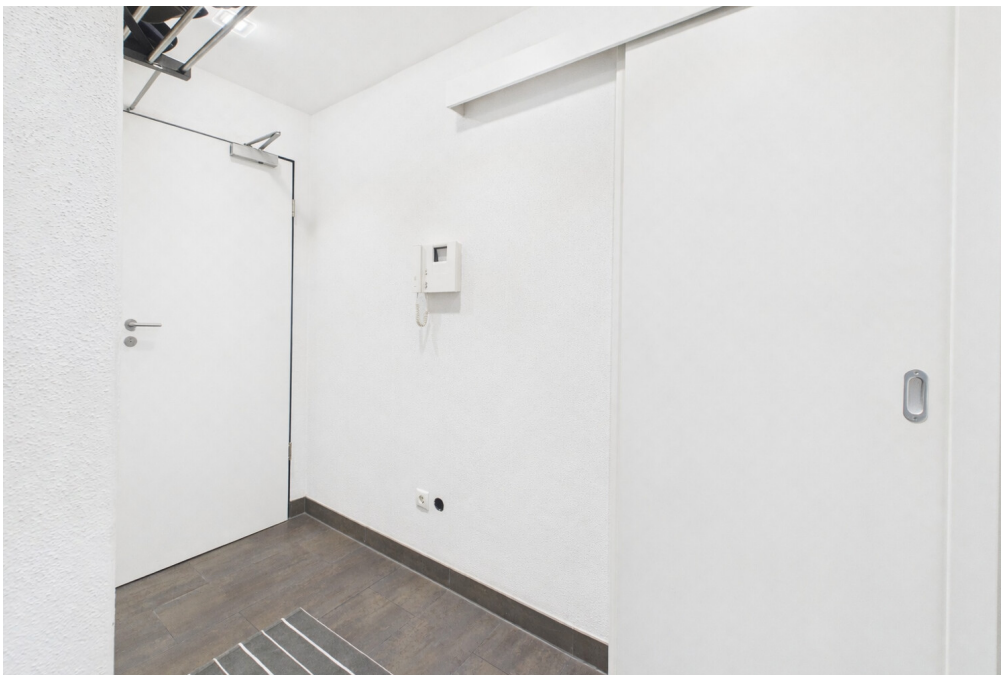
Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising

## La proprietà



**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## La proprietà



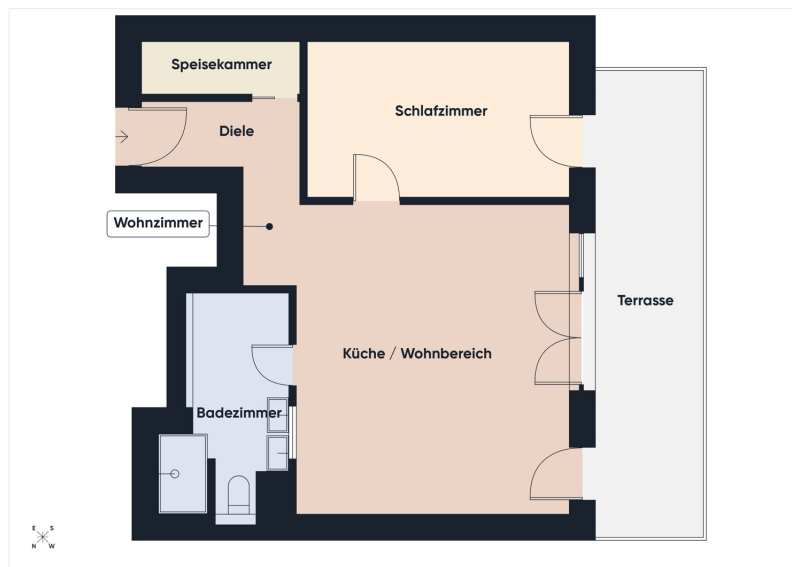
**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## La proprietà



Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## Una prima impressione

Diese vollständig vermietete 2-Zimmer-Wohnung in einer der gefragtesten Lagen Freisings steht genau dafür — ein ruhig laufendes Investment mit zuverlässigen Mieteinnahmen, gesunden Rücklagen und klarem Aufwertungspotenzial.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines 2013 errichteten Mehrfamilienhauses mit 27 Einheiten — ein Baujahr, das heutige Energiestandards erfüllt.

Auf ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet den Mieter ein durchdachter Grundriss: ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich von ca. 35 m<sup>2</sup> mit direktem Zugang zu einer ca. 15 m<sup>2</sup> großen Terrasse, deren Belag im Laufe der Zeit erneuert wurde — eine Ausstattungsqualität, die in dieser Preisklasse keineswegs selbstverständlich ist und die Vermietbarkeit langfristig sichert. Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzdielen-Parkettboden ausgestattet, der für ein besonders warmes und angenehmes Wohngefühl sorgt. Das ca. 11 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Atmosphäre und bietet einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen. Ergänzt wird das Angebot durch ein ca. 5m<sup>2</sup> großes modernes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, einen ca. 2m<sup>2</sup> großen Abstellraum, einen Tiefgaragenstellplatz sowie ein privates Kellerabteil.

Die Beheizung erfolgt über eine Pelletanlage (Baujahr 2013), die sich sowohl in moderaten Betriebskosten als auch in einem überzeugenden Energieausweis niederschlägt. Dieser wird gerade neu erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Die Wohnung ist seit März 2013 durchgehend vermietet. Der aktuelle Mieter zahlt monatlich 790 € (davon 40 € für den Tiefgaragenstellplatz) und hat eine Kauti

von 1.340 € ordnungsgemäß hinterlegt. Das monatliche Hausgeld beläuft sich laut Wirtschaftsplan 2026 auf 242 €, davon ca. 165 € umlagefähig; hinzu kommen 34 € für die Instandhaltungsrücklage.

Besonders erwähnenswert: Die WEG verfügt zum 31.12.2024 über Rücklagen von ca. 78.000 € .

Freising zählt zu den stabilsten Immobilienmärkten der Metropolregion München — getragen von Nähe zum Flughafen, der Technischen Universität und einer gewachsenen Infrastruktur, die Nachfrage auf hohem Niveau hält. Wer hier investiert, setzt auf einen Markt, in dem Leerstand die Ausnahme bleibt. Der Miteigentumsanteil beläuft sich auf 27/1.000tel.

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## Dettagli dei servizi

- \* Einbauküche
- \* Sideboard
- \* Esstisch
- \* Regale im Abstellraum
- \* Waschtisch
- \* Spiegelschrank
- \* Vorhangstangen

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## Tutto sulla posizione

Freising zeichnet sich durch eine privilegierte Lage aus, die den Spagat zwischen pulsierendem Stadtleben und erholsamer Naturnähe perfekt meistert. Gelegen in einem der charmantesten Viertel der Domstadt, profitieren Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Moosach, deren Uferwege zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einladen. Trotz dieser idyllischen, fast dörflichen Ruhe ist die historische Altstadt Freising nur einen kurzen Fußweg entfernt. Dort finden sich sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs, von gemütlichen Cafés und erstklassigen Restaurants bis hin zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Hotspots.

Die Verkehrsanbindung der Adresse ist als exzellent zu bezeichnen und macht das Objekt besonders für Pendler attraktiv. Der Bahnhof Freising ist schnell erreichbar und fungiert als zentraler Knotenpunkt: Mit der S-Bahn-Linie S1 oder den Regionalexpress-Zügen gelangt man in etwa 25 bis 40 Minuten direkt in das Herz von München. Ein entscheidender Standortvorteil ist zudem die Nähe zum Flughafen München, der mit dem Auto oder dem Expressbus in rund 15 Minuten erreichbar ist, während das Objekt selbst angenehm abseits der Haupteinflugschneisen liegt. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die Autobahnen A9 und A92, die eine zügige Verbindung in Richtung Nürnberg, Deggendorf oder Salzburg gewährleisten.

**Codice oggetto: 26185001 - 85354 Freising**

## 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](mailto:freising@von-poll.com)

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

---

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