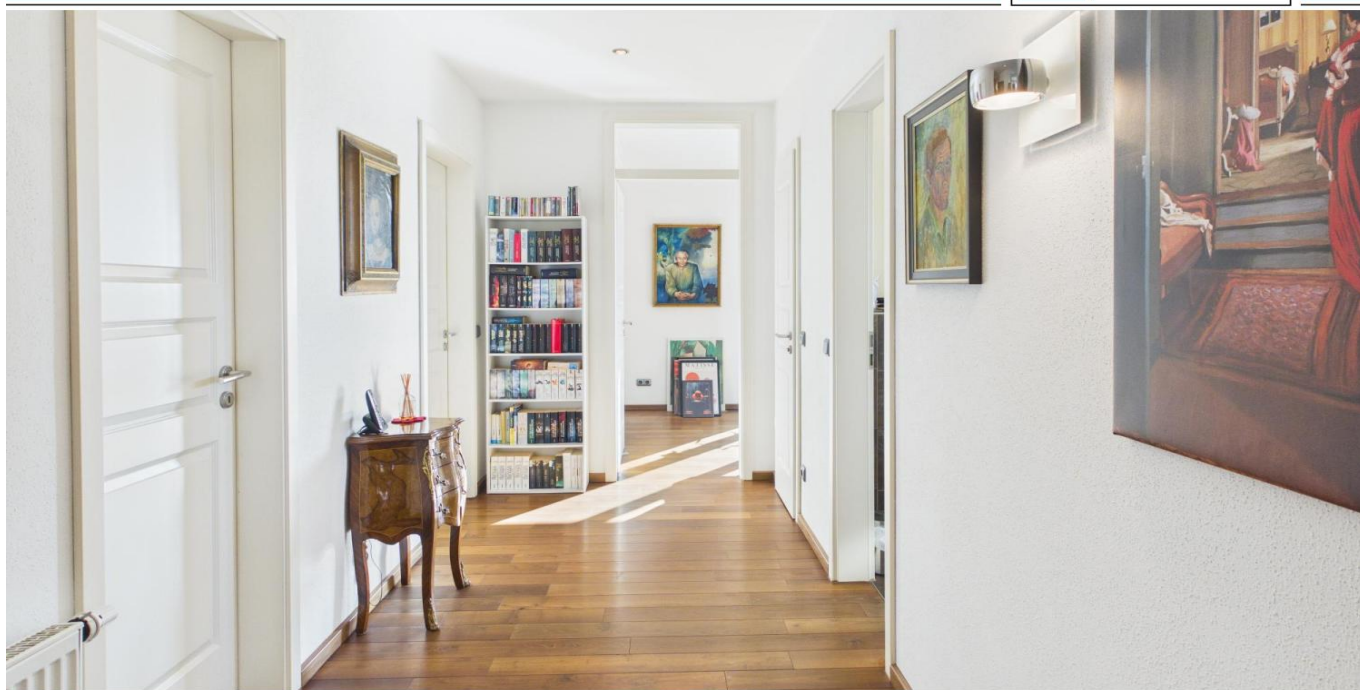


Freising

# Hochwertige Kapitalanlage! Penthouse- Wohnung in Altstadtnähe

*Codice oggetto: 26185003*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 910.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 131,76 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26185003 - 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: 26185003 - 85354 Freising**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26185003	Prezzo d'acquisto	910.000 EUR
Superficie netta	ca. 131,76 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Vani	4	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2009	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato		

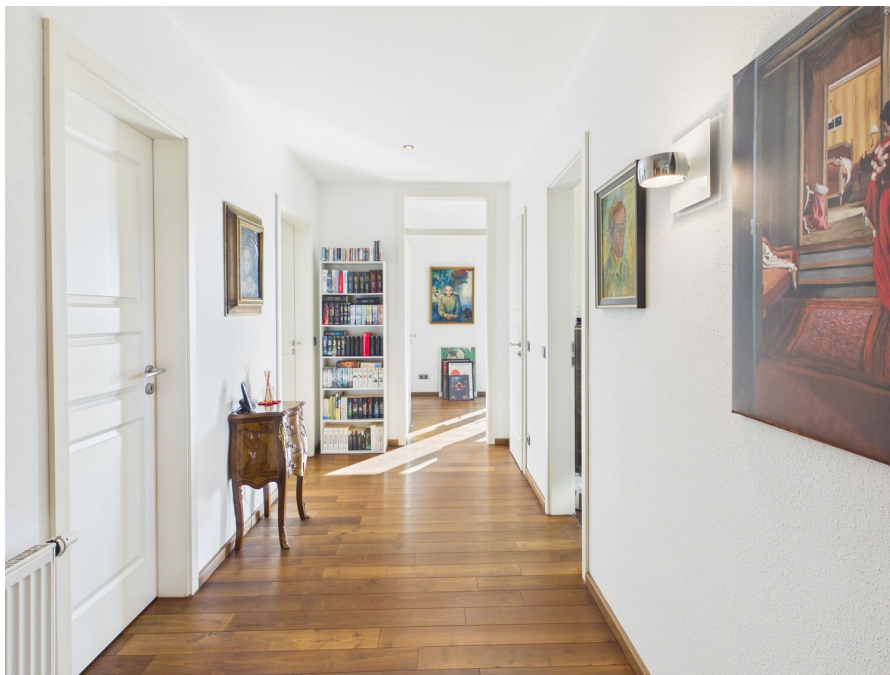
**Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	72.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.11.2034	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2009

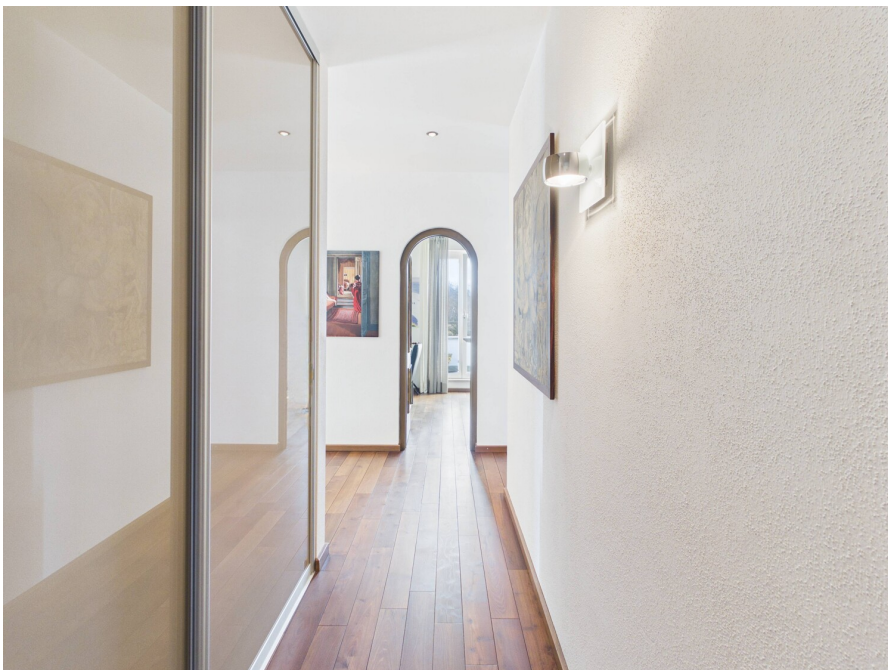
Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising

## La proprietà



**Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising**

## La proprietà



Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising

## La proprietà



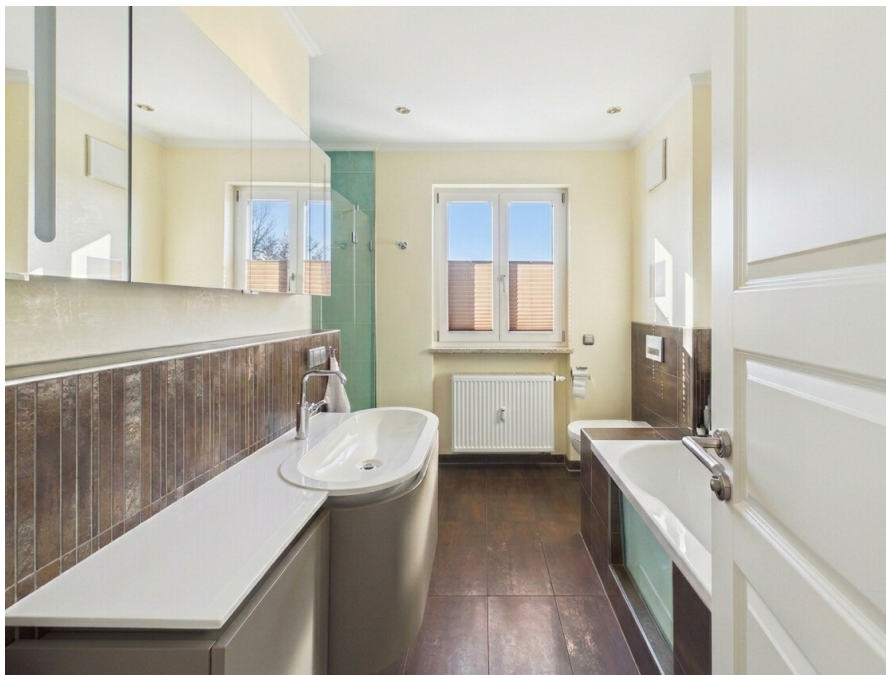
Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising

## La proprietà



**Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising**

## La proprietà



Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising

## La proprietà



Codice oggetto: 26185003 - 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: 26185003 - 85354 Freising**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Penthouse vereint stilvolle Architektur, großzügige Raumgestaltung und höchsten Wohnkomfort in zentraler Lage. Auf einer Wohnfläche von ca. 131,76 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein modernes Zuhause, das sowohl durch seine Helligkeit als auch durch seine hochwertige Ausstattung überzeugt. Das im Jahr 2009 errichtete Gebäude bietet zeitgemäßen Wohnstandard – eine seltene Kombination aus Ruhe, Komfort und Lebensqualität mitten in der Stadt.

Die Wohnung verfügt über 4 großzügig geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen und sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen. Zwei komfortable Schlafzimmer bieten ideale Rückzugsorte zum Entspannen und Abschalten. Ein separates Arbeitszimmer schafft optimale Bedingungen für Homeoffice oder kreative Tätigkeiten. Das weitläufige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und begeistert durch seine offene Atmosphäre – perfekt für gesellige Abende ebenso wie für ruhige Stunden.

Das modern ausgestattete Badezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz und Funktionalität. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Großzügige Fensterfronten durchfluten sämtliche Räume mit Tageslicht und schaffen ein helles, freundliches Wohnambiente.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist die beeindruckende Dachterrasse, die Ihnen einen privaten Rückzugsort über den Dächern der Stadt bietet. Ob entspannte Sonnenstunden, stilvolle Dinner im Freien oder gemütliche Abende – dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz. Ein zusätzlicher Balkon erweitert die Möglichkeiten, das Leben im Freien in vollen Zügen zu genießen.

Ein Aufzug sorgt für komfortablen, barrierearmen Zugang direkt in die Wohnung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Tiefgaragenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht – ein wertvolles Privileg in dieser Lage.

Das monatliche Hausgeld beträgt 654€ und deckt die laufenden Kosten der gemeinschaftlichen Anlagen, die Instandhaltungsrücklagen und die üblichen Heizkosten ab – ein transparenter und kalkulierbarer Rahmen für langfristige Werterhaltung.

Ein besonderes Highlight für Kapitalanleger: Der derzeitige Eigentümer würde die Wohnung gerne weiterhin als Mieter bewohnen. Sie gewinnen damit nicht nur einen zuverlässigen und langfristig orientierten Mieter, sondern auch jemanden, der die Immobilie wie sein Eigentum behandelt – mit großer Sorgfalt und Wertschätzung. Dieses Szenario bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, ein sofort vermietetes Objekt mit stabilem Mietertrag zu erwerben – eine echte Win-win-Situation mit Perspektive.

Die Anfangsmiete beträgt monatlich 2.603 € zzgl. 100 € Tiefgarage.

Nach 5 Jahren entwickelt sich die Miete auf 2.998 € und nach weiteren 5 Jahren auf 3.394 €.

Dies bringt für Sie als Kapitalanleger eine solide Planbarkeit der Einnahmen.

Diese exklusive Penthouse-Wohnung verbindet ein weitläufiges Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und erstklassige Lage zu einem Wohnkonzept, das höchsten Ansprüchen gerecht wird. Eine seltene Gelegenheit für alle, die stilvolles Wohnen mit zentraler Lage verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising**

## Dettagli dei servizi

- \* Einbauküche mit Miele-Geräten
- \* Pelletofen
- \* elektrische Außenrollos
- \* Akazienparkett
- \* kunstvoll gestaltete Zimmertüre
- \* dimmbare Beleuchtung
- \* Aufzug direkt in die Wohnung
- \* großzügige Dachterrasse mit Domblick
- \* Südbalkon

**Codice oggetto: 26185003 - 85354 Freising**

## Tutto sulla posizione

Freising präsentiert sich als ein aufstrebender und äußerst attraktiver Immobilienstandort mit rund 49.000 Einwohnern und einer stabilen jährlichen Bevölkerungszunahme von etwa 0,4 %. Die unmittelbare Nähe zum Flughafen München sowie die exzellente Verkehrsanbindung machen die Stadt besonders interessant für Berufspendler und Fachkräfte aus den zukunftssträchtigen Branchen Luftfahrt, Biotechnologie und Landwirtschaft. Die ausgewogene Kombination aus hoher Lebensqualität, einer gut ausgebauten Infrastruktur und renommierten Bildungseinrichtungen schafft ein solides Fundament für nachhaltiges Wachstum. Dabei liegen die Immobilienpreise in Freising etwa 20 bis 30 Prozent unter dem Münchner Kernmarkt, was in Verbindung mit dem dynamischen Entwicklungspotenzial und der Flughafenexpansion eine attraktive Wertsteigerung von fünf bis zehn Prozent jährlich verspricht.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, die eine Vielzahl an Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet. Für Investoren besonders relevant sind die ausgezeichneten Verkehrsanbindungen: So ist der S-Bahnhof Freising in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie mehrere Bushaltestellen wie Fürstendamm und Domberg, die in zwei Minuten erreichbar sind. Die unmittelbare Nähe zur historischen Altstadt ermöglicht kurze Wege zu kulturellen Highlights, gemütlichen Cafés und traditionellen Restaurants, die das Flair Freising prägen. Die Autobahnanschlüsse befinden sich ebenfalls in wenigen Autominuten Entfernung, was eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregion München gewährleistet.

Das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten ist vielfältig und bequem zu Fuß erreichbar: Supermärkte wie REWE und EDEKA befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte und asiatische Spezialitätenläden, die das

urbane Lebensgefühl bereichern. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte sowie Apotheken in unmittelbarer Umgebung garantiert – die medizinischen Einrichtungen sind in drei bis elf Minuten zu Fuß erreichbar. Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Grünanlagen wie der Rosengarten und der Belvedere an, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und eine hohe Lebensqualität für Mieter und Eigentümer gleichermaßen schaffen.

Insgesamt besticht Freising durch seine stabile Nachfrage, die ausgezeichnete Infrastruktur und das vielversprechende Wertsteigerungspotenzial. Für Investoren, die auf nachhaltige Renditen in einem hochwertigen, suburbanen Umfeld mit starker Anbindung an München setzen, stellt diese Lage eine erstklassige Gelegenheit dar, zukunftsichere Immobilienwerte zu erwerben

**Codice oggetto: 26185003 - 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)