Freising

# Seltenes Angebot: Neuwertige Gartenwohnung in Toplage

***Número da propriedade: 25185014***

**PREÇO DE COMPRA: 722.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m$^2$ • QUARTOS: 3**

Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 25185014 |
| Área | ca. 80 m² |
| Quartos | 3 |
| Quartos | 2 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 2019 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Parque de estacionamento subterrâneo |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 722.000 EUR |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida |

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | **Aquecimento por chão radiante** |
| Fonte de Energia | **Eletricidade** |
| Certificado Energético válido até | **22.10.2029** |
| Aquecimento | **Elétrico** |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | **Consumo energético final** |
| Procura final de energia | **37.70 kWh/m²a** |
| Classificação energética | **A** |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | **2019** |

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# O imóvel

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# Uma primeira impressão

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese neuwertige Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2019 vereint stilvolles Wohnen mit allen Annehmlichkeiten, die das Leben komfortabel machen. In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur fünf Wohneinheiten genießen Sie Privatsphäre und eine angenehme Nachbarschaft.**

**Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre. Drei gut geschnittene Zimmer bieten Raum für individuelle Wohnideen – ob als Schlafzimmer, Gästezimmer, Bibliothek, Homeoffice oder persönlicher Rückzugsort. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Essbereich, in den die offene Küche harmonisch integriert ist. Die hochwertige Einbauküche eines Premiumherstellers ist bereits im Kaufpreis enthalten und überzeugt durch modernes Design und Funktionalität.**

**Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit ca. 120 m², an dem Sie ein Sondernutzungsrecht haben. Er liegt auf der von der Straße abgewandten Seite und bietet damit ein Höchstmaß an Ruhe und Erholung. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen, Gäste bewirten oder einfach die Seele baumeln lassen – eine echte Wohlfühloase mitten in Freising.**

**Das moderne Bad, ein praktischer Abstellraum sowie ein eigener Kellerraum runden das Raumangebot ab. Zwei Stellplätze in der hauseigenen Tiefgarage sind ebenfalls im Angebot enthalten.**

**Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.**

Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising

# Detalhes do equipamento

* Premium-Einbauküche
* elektrische Raffstores
* Parkettboden
* großformatige Fliesen (90x90)
* dezentrale Lüftungsanlage
* Tiefgarage
* Aufzug
* 2 Terrassen (Süd und West)

Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising

# Tudo sobre a localização

Freising besticht als eine wirtschaftlich dynamische Universitätsstadt mit rund 49.900 Einwohnern und einem stetigen Bevölkerungswachstum, die durch ihre exzellente Infrastruktur und hohe Lebensqualität überzeugt. Die Nähe zur Technischen Universität München verleiht der Stadt eine intellektuelle und innovative Atmosphäre, während die direkte Anbindung an München und den internationalen Flughafen eine optimale Erreichbarkeit garantiert. Freising verbindet urbanen Komfort mit einer eleganten Lebensart, die anspruchsvollen Bewohnern ein exklusives Umfeld bietet, in dem sich Tradition und Moderne harmonisch vereinen.

Die Stadt präsentiert sich als ein Ort von besonderem Prestige, an dem Kultur und Lebensgenuss auf höchstem Niveau erlebbar sind. Die zahlreichen Parks und historischen Plätze schaffen eine stilvolle Kulisse für ein Leben voller Ruhe und Privatsphäre, während das vielfältige gastronomische Angebot mit exquisiten Restaurants und charmanten Cafés zum Genießen und Verweilen einlädt. Die fußläufig erreichbaren Kulturstätten wie der Asamsaal und die Hochschulgemeinde Freising bereichern das kulturelle Leben und bieten exklusive Veranstaltungen in unmittelbarer Nähe.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr unterstreicht die Exklusivität des Standortes: In nur etwa zehn Minuten erreichen Sie fußläufig den Bahnhof Freising, der Sie schnell und komfortabel mit München und darüber hinaus verbindet. Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe bieten zusätzliche Mobilitätsoptionen, die den Alltag mühelos gestalten.

Diese Kombination aus urbaner Eleganz, kultureller Vielfalt und erstklassiger Infrastruktur macht Freising zu einem begehrten Refugium für Liebhaber eines luxuriösen Lebensstils. Hier finden anspruchsvolle Immobilienkäufer ein unvergleichliches Wohnambiente, das Lebensqualität, Exklusivität und Zukunftsperspektiven auf höchstem Niveau vereint.

Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising

# Outras informações

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 22.10.2029.**
**Endenergiebedarf beträgt 37.70 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.**
**Die Energieeffizienzklasse ist A.**

**Número da propriedade: 25185014 - 85354 Freising**

# Pessoa de contacto

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Bernd Strohmeier**

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**