Freising

# Charmante Dachgeschosswohnung mit Loggia und Garage – sofort bezugsfrei

***CODE DU BIEN: 25185013***

**PRIX D'ACHAT:** 310.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 49 $m^2$ • **PIÈCES:** 2

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25185013 |
| Surface habitable | ca. 49 m² |
| Etage | 3 |
| Pièces | 2 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1985 |
| Place de stationnement | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 310.000 EUR |
| Type | Attique |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2024 |
| État de la propriété | Bon état |
| Aménagement | Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage par le sol |
| Chauffage | Gaz naturel lourd |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 20.11.2029 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 135.60 kWh/m²a |
| Classement énergétique | E |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1985 |

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# Une première impression

Willkommen über den Dächern! Diese ca. 49 m² große Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1985 lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen und die Ruhe in den eigenen vier Wänden zu genießen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man den besonderen Charakter:
Das helle Wohnzimmer öffnet sich zum überdachten Balkon, der mit seiner Holzverkleidung und dem Blick ins Grüne eine fast alpine Gemütlichkeit ausstrahlt – perfekt für entspannte Morgenstunden mit einer Tasse Kaffee oder laue Sommerabende mit einem Glas Wein.

Die separate Küche ist kompakt, aber praktisch geschnitten und lässt sich mit modernen Akzenten in eine einladende Koch-Oase verwandeln. Großzügige Fensterflächen schenken auch hier viel Tageslicht.

Das Schlafzimmer mit den typischen Dachschrägen sorgt für Geborgenheit und schafft eine wohltuende Rückzugsoase. Zusammen mit dem Badezimmer und einem funktionalen Flur entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das sich ideal an die Bedürfnisse von Singles oder Paaren anpasst.

Zur Wohnung gehören außerdem eine Garage, ein geräumiges Kellerabteil, sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum im Keller – praktisch und komfortabel zugleich. Die Gasheizung wurde 2024 erneuert und sorgt für zuverlässige Wärme, während die Wohnung selbst aktuell leersteht und somit sofort für den Einzug oder eine Vermietung bereit ist.

Ein weiterer Pluspunkt ist die solide finanzielle Basis der Anlage: Die Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 17 Parteien verfügt über Rücklagen in Höhe von 78.121 EUR (Stand 31.12.2024), wovon 3.127,22 EUR auf die Wohnung entfallen.

Ob als eigene Wohlfühl-Oase oder als solide Kapitalanlage – diese Immobilie bietet viele Möglichkeiten und überzeugt durch ihre charmante Ausstrahlung.

Eckdaten im Überblick:

- Baujahr: 1985
- Wohnfläche: ca. 49,2 m²

- Dachgeschoss / 3. OG links (kein Aufzug)
- Garage inklusive
- Miteigentumsanteil: 40,03 / 1.000
- Eigentümergemeinschaft mit 17 Parteien
- Gasheizung 2024 erneuert
- Rücklagen gesamt: 78.121 EUR, Anteil Wohnung: 3.127,22 EUR (Stand 31.12.2024)
- Leerstehend, sofort verfügbar

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# Tout sur l'emplacement

Freising präsentiert sich als wirtschaftlich dynamische Mittelstadt in Oberbayern, die mit ihrer stabilen Infrastruktur, dem stetigen Bevölkerungswachstum und der Nähe zu München sowie dem internationalen Flughafen eine herausragende Position im regionalen Immobilienmarkt einnimmt. Die Stadt überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, eine niedrige Arbeitslosenquote und eine vielfältige, international orientierte Bevölkerung. Dank der exzellenten Verkehrsanbindung über S-Bahn und Autobahnen fungiert Freising als bedeutender Verkehrsknotenpunkt, der sowohl Pendlern als auch Unternehmen optimale Bedingungen bietet. Die Präsenz renommierter Bildungseinrichtungen wie der Technischen Universität München am Standort Weihenstephan sowie moderner Gesundheitszentren unterstreicht die nachhaltige Attraktivität des Standorts. Diese Faktoren bilden eine solide Grundlage für eine stabile Wertentwicklung und eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Premiumimmobilien.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die den Standort zusätzlich aufwerten. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie REWE, Kaufland und Aldi Süd in nur etwa sechs bis sieben Minuten Fußweg zur Verfügung, während die fußläufig erreichbaren Busstationen (ca. 3 Minuten zu Fuß) sowie der S-Bahnhof Freising in etwa elf Minuten Fußweg eine hervorragende Anbindung gewährleisten. Die Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen – von Kindergärten über Schulen bis hin zu universitären Einrichtungen – garantiert eine breite Zielgruppenansprache und sichert langfristig die Attraktivität für Familien und Fachkräfte. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Apotheken, Fachärzten und dem Klinikum Freising in einem Radius von bis zu 22 Minuten zu Fuß bestens abgedeckt. Ergänzt wird das Angebot durch ein vielfältiges gastronomisches und kulturelles Angebot sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten wie Parks und Sportanlagen, die das Lebensumfeld für Bewohner und Mieter gleichermaßen bereichern.

Für Investoren bietet Freising somit ein äußerst attraktives Umfeld mit stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, einer starken Nachfrage nach hochwertigen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie hervorragenden Perspektiven für Wertsteigerungen. Die Kombination aus exzellenter Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und wachsender Bevölkerungszahl macht diesen Standort zu einer verlässlichen und zukunftssicheren Investitionsadresse. Freising steht damit für nachhaltige Wertentwicklung und attraktive Renditechancen in einem der dynamischsten Immobilienmärkte Oberbayerns.

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODE DU BIEN: 25185013 - 85354 Freising**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Strohmeier

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com