

Freising / Lerchenfeld

# Mehr Platz, mehr Möglichkeiten: Reihenhaus mit Ausbaureserve für Einliegerwohnung

???????? ??: 24185020



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

???? ??: 585.000 EUR • ??: ca. 108 m<sup>2</sup> • ??: 4.5 • ??: 234 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ??? ??????

|                      |                       |                |                        |
|----------------------|-----------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ??????????  | 24185020              | ????? ???????  | 585.000 EUR            |
| ???????????          | ca. 108 m²            | ???????????    | Käuferprovision        |
| ????? ???????        | ?????????????? ?????? |                | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ?????????            | 4.5                   |                | MwSt.) des             |
| ????????????? ???    | 3                     |                | beurkundeten           |
| ??????????           |                       | ?????????      | Kaufpreises            |
| ??????????           | 1                     | ?????????      | ????????               |
| ????? ?????????????? | 1990                  | ?????????????? |                        |
|                      |                       | ?????????      | ?????????, WC          |
|                      |                       |                | ?????????????, ??????, |
|                      |                       |                | ?????, ??????????      |

???????? ??????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 118.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 10.03.2035            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | D              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1990           |

??????? ???????? : 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



??????? ?????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



??????? ?????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



??????? ???????? : 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



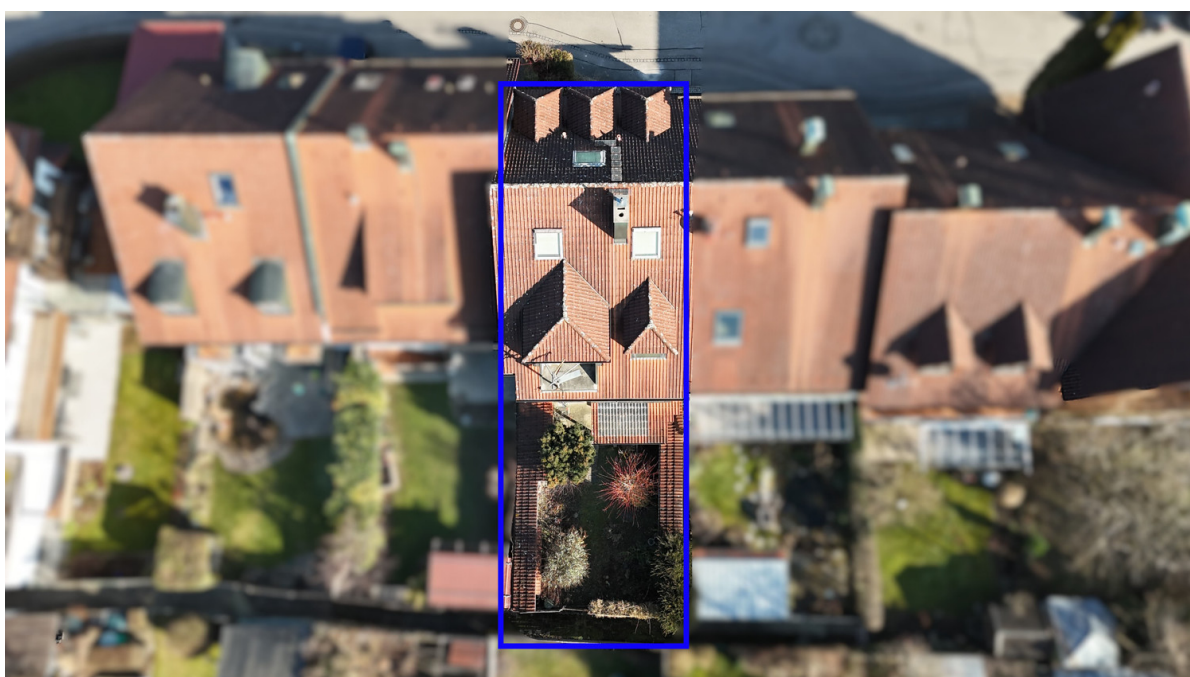
??????? ???????? : 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



???????? ?????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ???????



???????? ?????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

?? ????????



??????? ???????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## ??? ?????? ?????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet auf aktuell ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche die perfekte Kombination aus Geborgenheit und Gestaltungsfreiheit – ideal für Familien, die sich ihren persönlichen Wohlfühlort schaffen möchten. Beim Betreten des Wohnzimmers empfängt Sie ein offener Wohnbereich mit warmen Holzböden, die eine einladende Atmosphäre schaffen. Die angrenzende Küche mit Essbereich lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein, während die große Schiebetür den Wohnraum je nach Bedarf öffnet oder für Gemütlichkeit sorgt. Ein Gäste-WC, ein praktischer Vorratsraum und der direkte Zugang zur Garage machen das Erdgeschoss besonders funktional. Im Obergeschoss erwartet Sie ein Elternschlafzimmer mit Balkon. Zwei Kinderzimmer bieten ausreichend Platz zum Spielen, Lernen und Träumen. Das Badezimmer, welches sowohl über eine Badewanne, als auch eine Dusche verfügt, rundet diese Etage ab. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das großzügige Ausbaupotenzial im Dachgeschoss! Mit einem separaten Zugang und bereits vorbereiteten Anschlüssen lässt sich hier eine eigenständige Einliegerwohnung auf ca. 70 m<sup>2</sup> realisieren. Dank der klaren Trennung vom Hauptwohnbereich eignet sich dieser zusätzliche Wohnraum ideal für erwachsene Kinder, Angehörige oder zur Vermietung – eine perfekte Kombination aus Flexibilität und Zukunftssicherheit! Auch der Außenbereich lässt keine Wünsche offen: Der Westgarten bietet ausreichend Platz zum Gärtnern oder einfach zum Entspannen. Die großzügige Terrasse lädt zu geselligen Grillabenden ein, während Sie auf dem Balkon den Sonnenuntergang genießen können. Das Grundstück wird im Erbbaurecht genutzt, mit einem jährlichen Erbbauzins von 2.431,92 € (Stand 2025). Der Vertrag läuft bis zum 31.12.2058 und bietet eine verlässliche Grundlage für Ihre Zukunftspläne. Dieses Haus ist eine ideale Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem behaglichen Zuhause mit Entwicklungspotenzial sind. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie dieses Objekt ganz nach Ihren Vorstellungen – hier beginnt Ihr neues Kapitel!

??????? ???????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

??????????????? ??? ?????????

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

??????? ???????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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