

Über den Dächern von Freising – großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Tiefgarage

Wohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WK0070
Adresse:	DE-85356 Freising Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	350.000,00 EUR
Hausgeld:	ca. 300,00 EUR
Pflicht zur Stellplatzübernahme:	ja
Courtage / Provision:	2,38% + Mwst.
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Wohnzimmer:	1
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Stellplatzart:	in Tiefgarage

1.4. Ausstattung

Etage:	8
Gesamtetagenzahl:	8
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne, mit Dusche
weitere Räume:	Abstellraum
Serviceleistungen:	Hausmeister
Eignung:	für Rollstuhl geeignet, für Senioren geeignet

barrierefrei:	ja
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	nein
Wintergarten:	nein
Balkon / Terrasse:	ja
Technik:	Kabel- oder Satelliten-TV
Verglasung:	doppelt verglast
möbliert:	nein
Fenster:	Holz, Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Türen (innen):	Holz

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1980
Zustandsart:	gepflegt

1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Wohnen
vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	28.06.2018
gültig bis:	28.06.2028
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 88 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	nein

1.8. Beschreibung im Detail

Die angebotene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 8. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Freising und verfügt über ca. 100 m² Wohnfläche. Der Grundriss bietet eine klare Aufteilung der Wohn-, Schlaf- und Nebenbereiche und ermöglicht eine vielseitige Nutzung der vorhandenen Fläche.

Über die zentrale Diele sind zunächst das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC erreichbar. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche, WC, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Geradeaus führt die Diele in das geräumige Wohnzimmer. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zum sonnigen Balkon. Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen Sitzbereich und ist zusätzlich mit einer Markise ausgestattet.

Rechts von der Diele schließt sich der offene Essbereich an. Von hier aus sind die beiden Kinderzimmer, das Schlafzimmer sowie die separat angeordnete Küche erreichbar. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen direkten Zugang zum Balkon.

Die Küche wird ohne Einbauküche übergeben und kann somit vom zukünftigen Eigentümer nach den eigenen Vorstellungen neu geplant und ausgestattet werden.

In den Wohn- und Schlafräumen ist überwiegend Laminat verlegt, weitere Bereiche der Wohnung sind gefliest. An den Fenstern befinden sich manuell bedienbare Außenrollläden.

Zusätzlichen Stauraum bieten ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sowie ein separater Abstellraum auf derselben Etage, der sich in unmittelbarer Nähe des Wohnungseingangs befindet.

Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Auch der Zugang zum Gebäude ist barrierefreundlich gestaltet.

Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und ist Bestandteil des Verkaufs.

Mit vier Zimmern, ca. 100 m² Wohnfläche, zwei Balkonzugängen, separater Küche, Badezimmer und Gäste-WC sowie den zusätzlichen Abstellmöglichkeiten bietet die Wohnung eine funktionale Raumaufteilung und eine gute Grundlage für die individuelle Gestaltung durch den zukünftigen Eigentümer.

1.9. Beschreibung der Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Freisinger Stadtteil Lerchenfeld, einem der größten Wohngebiete der Stadt. Der Stadtteil verbindet eine gewachsene Wohnstruktur mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen in das Freisinger Stadtzentrum.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindertagesstätten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im Stadtteil bzw. im näheren Umfeld. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut. Mehrere Buslinien verbinden Lerchenfeld mit dem Freisinger Bahnhof und weiteren Stadtteilen. Vom Bahnhof Freising bestehen Verbindungen mit S-Bahn und Regionalzügen in Richtung München und in die Region.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant. Über die nahegelegenen Verkehrsachsen sind die A92 und die B301 gut erreichbar. Dadurch bestehen kurze Verbindungen in Richtung München, zum Flughafen München sowie in das weitere Umland. Die Stadt Freising verfügt zudem über eine direkte S-Bahn- und Regionalbahnanbindung; München Hauptbahnhof ist mit Regionalzügen laut Stadt Freising in rund 27 Minuten erreichbar.

Neben der verkehrsgünstigen Lage bietet Lerchenfeld auch ein angenehmes Wohnumfeld mit verschiedenen Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in und um Freising.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, Nähe zum Flughafen München und der schnellen Erreichbarkeit der überregionalen Verkehrswege macht die Lage sowohl für Familien als auch für Berufspendler attraktiv.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

- Fliesen
- Laminat
- seperates Gäste-WC
- Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- externer Abstellraum
- Kellerabteil

1.11. Beschreibung der Preisgestaltung

Der Kaufpreis für die Wohnung einschließlich des zugehörigen Tiefgaragenstellplatzes beträgt 350.000 €.

Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² ist das Angebot bewusst attraktiv positioniert. Bei der Preisfindung wurden insbesondere das Baujahr des Gebäudes sowie der in einzelnen Bereichen vorhandene Auffrischungs- und Gestaltungsbedarf berücksichtigt.

Gleichzeitig bietet die Wohnung eine sehr gute Grundlage für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen umsetzen möchten. Der gut nutzbare 4-Zimmer-Grundriss, die vorhandene Wohnfläche sowie die funktionale Raumaufteilung ermöglichen eine individuelle Weiterentwicklung der Immobilie.

Zum Gesamtangebot gehören neben der Wohnung ein sonniger Balkon mit Markise, zwei Balkonzugänge, ein Aufzug bis ins 8. Obergeschoss, ein separates Gäste-WC, ein Kellerabteil, ein zusätzlicher Abstellraum auf derselben Etage sowie der bereits im Kaufpreis enthaltene Tiefgaragenstellplatz.

In Verbindung mit der beliebten Wohnlage in Freising-Lerchenfeld bietet die Immobilie damit ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis, insbesondere für Käufer, die Wert auf viel Wohnfläche, eine gute Raumaufteilung und eigene Gestaltungsmöglichkeiten legen.

Der Angebotspreis berücksichtigt den aktuellen Zustand der Wohnung und schafft zugleich einen interessanten Einstieg für Eigennutzer oder Käufer, die das vorhandene Potenzial gezielt nutzen möchten.

2. Galerie



Balkon



Ausblick



Badezimmer



Wohnzimmer

3. Grundriss



4. Agentur

4.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

4.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com