

Freising / Lerchenfeld

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

VP azonosító: 24185020



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

VÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 108 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5 • FÖLDTERÜLET: 234 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Áttekintés

VP azonosító	24185020
Hasznos lakótér	ca. 108 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	4.5
Hálószobák	3
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1990

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.03.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1990

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan





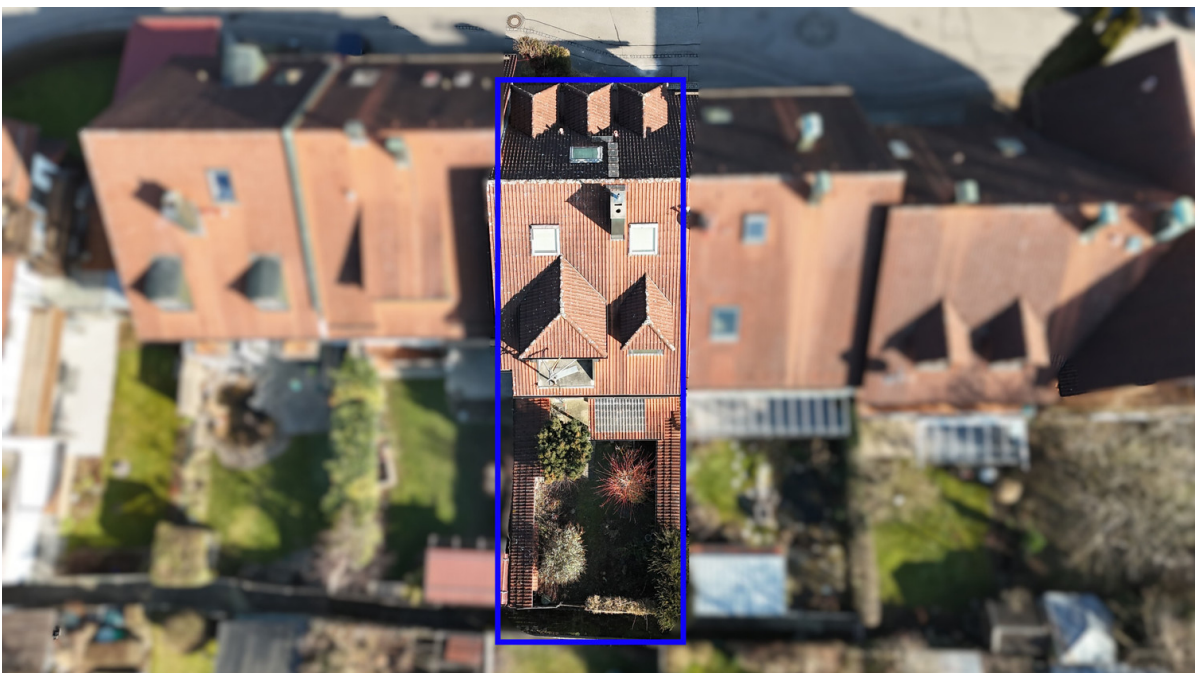
VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan





VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az ingatlan



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Az els? benyomás

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!



VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Minden a helyszínr?!

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.

**VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 118.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 24185020 - 85356 Freising / Lerchenfeld

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8 Freising  
E-Mail: freising@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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