

## Freising Toplage! Für Anleger oder Selbstnutzer - Wohnhaus mit 3 Wohnungen ohne Renovierungstau!

Mehrfamilienhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0107  
Adresse: DE-85354 Freising  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 3,57 % incl. 19 % MwSt  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 255 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 8  
Anzahl Badezimmer: 3  
Anzahl separater WC's: 3  
Grundstücksfläche: ca. 270 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 2  
Stellplatzart: Außenstellplatz

#### 1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung  
Befeuerung: Gas, Holz  
Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett, Terrakotta  
Bauart des Hauses: Massivhaus  
Küche: Einbauküche  
Badezimmer: mit Badewanne, mit Bidet, mit Dusche,  
mit Fenster  
Sicherheitstechnik: Alarmanlage  
Keller: ja  
unterkellert: ja

Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Verglasung:	doppelt verglast
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen, Kaminofen
Fenster:	Holz, Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff
Sauna:	ja

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1982
Zustandsart:	ausgezeichnet

### 1.6. Verwaltung

Nutzungsart:	Anlage / Rendite, Wohnen
verfügbar ab:	nach Absprache

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

### 1.8. Beschreibung im Detail

Das moderne und äußerst gepflegte Mehrfamilienhaus in Split-Level-Bauweise bietet 3 Wohneinheiten mit ca.44 qm, ca. 75 qm und ca.136 qm, eine kleine grüne Oase und 2 Aussenstellplätze.

Dieses extravagante Stadthaus verfügt über flexible Nutzungsmöglichkeiten, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach und/oder vermieten. Zur Eigennutzung für mehrere Generationen können Sie hier einen Wohnraum für die ganze Familie schaffen.

Wohnung 1: Im Erdgeschoss befindet sich eine, 2017 komplett sanierte und gut geschnittene, 2-Zimmer-Wohnung mit 75,39 m<sup>2</sup>, über zwei Ebenen. Geräumige Essgalerie mit Blick in den Wohnbereich und Zugang zur abgeschlossenen Küche mit EBK und angrenzender großer Speisekammer. Eine halbe Etage tiefer ist der Wohnbereich mit gemütlichem Kachelofen, das moderne Tageslichtbad mit Dusche, das Schlafzimmer mit guten Stellflächen und ein weiterer praktischer Abstellraum. Die Wohnung ist derzeit für € 1.390,- Kaltmiete vermietet.

Wohnung 2: Im 1.OG und DG befindet sich eine 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit ca. 136 m<sup>2</sup>, die wiederum jeweils auf zwei Ebenen aufgeteilt sind. Der Eingangsbereich mit großzügiger Diele und viel Platz für die Garderobe, führt über einen Flur zu zwei geräumigen Schlafzimmern, welche als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer geeignet sind. In der unteren Ebene ist der private Bereich mit Schlafzimmer, Sauna und Badezimmer untergebracht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz durch gute Stellflächen. Das großzügige Badezimmer mit Wanne, separater Dusche und der daneben liegende Saunabereich bietet eine eigene Wellnessoase, die keine Wünsche offenlässt. Wohnen, Essen und Kochen erstreckt sich ebenfalls über zwei Ebenen und bilden eine Einheit. Die Galerie bietet Platz für einen großen Essbereich und Blick in das Wohnzimmer mit großen Gaubenfenster. Ein Schwedenofen sorgt für behagliche Wärme an kalten Tagen. Die geräumige Küche mit anschließender Speisekammer schließt an den Essbereich an und sorgt dadurch für kurze Wege. Diese außergewöhnliche Wohnung vermittelt das Gefühl in einem Haus zu wohnen.

Wohnung 3: Im Souterrain findet sich eine weitere kleine 1,5-Zimmer-Wohnung mit 44 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Schlafzimmer, einem geräumigen Wohn-/Essbereich mit Single-Küche, einem kleinen modernen Duschbad sowie einem separaten WC. Diese Wohnung ist voll möbliert und für € 1.080,- Kaltmiete vermietet.

Der Keller bietet eine Waschküche, mehrere Kellerabteile bzw. Abstellräume sowie den Heizungsraum.

Zum Haus gehört ein kleiner Garten, welcher den urbanen Wohntraum mitten in der Stadt perfektioniert.

Der Energieausweis liegt in Kürze vor.

### **1.9. Beschreibung der Lage**

Das Objekt befindet sich in einmaliger Lage - absolut zentral und ruhig. Nur eine Gehminute in die City mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés - folgen Sie den verschlungenen Gässchen und genießen Sie das besondere Flair.

Öffentliche Verkehrsverbindungen sind in unmittelbarer Nähe. Ebenso ist der Bahnhof in nur 5 Minuten mit dem Bus zu erreichen, somit kann man das Auto getrost stehen lassen.

Besonders hervorzuheben ist auch die Nähe zum historischen Domberg, einem der Wahrzeichen Freisings, der eine ruhige und malerische Kulisse bietet und zu Spaziergängen mit Weitsicht einlädt. In naher Umgebung befinden sich mehrere Apotheken, Arztpraxen und das Klinikum Freising, sodass eine hervorragende medizinische Versorgung gewährleistet ist.

Auch Kindergärten, Schulen, Gymnasien und weitere Bildungseinrichtungen sind leicht erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Dank der zentralen Lage verbindet dieses Objekt das lebendige Stadtleben mit den Vorzügen einer familienfreundlichen Nachbarschaft – ein perfekter Rückzugsort inmitten einer bezaubernden Kleinstadt.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Terrakotta-, Fliesen- und Vinylböden, neue Gasterme Oktober 2019, Fassadenanstrich 2021, Komplettrenovierung der 2-Zimmer-EG-Wohnung 2017, Top gepflegt !

### **1.11. Details zur Provision**

Die vom Käufer zu tragende Provision beträgt 3,57 % incl. 19 % MwSt und ist fällig und verdient nach notarieller Beurkundung.

### **1.12. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



*Für diese Immobilie haben  
wir leider noch keine Bilder.*

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>