

Freising - Gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung in bevorzugter Lage

Etagenwohnung / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WK0062
Adresse:	DE-85354 Freising Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis:	355.000,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Hausgeld:	ca. 419,00 EUR
Courtage / Provision:	2,38 % incl. MwSt
provisionspflichtig:	ja

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 91 m ²
Zimmerzahl:	4
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Balkons:	1

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	einfach
Etage:	1.OG
Gesamtetagenzahl:	7
Heizungsart:	Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	PVC, Parkett
Badezimmer:	mit Anschluss für Waschmaschinen, mit Badewanne
Serviceleistungen:	Hausmeister
Personenaufzug:	ja
Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost
Fenster:	Holz, Kunststoff

Rollladen: ja
Rollladen (Art): Kunststoff

1.5. Zustandsangaben

Baujahr: 1967
Zustandsart: gepflegt

1.6. Verwaltung

vermietet: nein
verfügbar ab: sofort

1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden: ja
Energieeffizienzklasse: D
erstellt am: 20.08.2018
gültig bis: 20.08.2028
Art des Energieausweises: nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt: ca. 127 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser: ja

1.8. Beschreibung im Detail

Zum Verkauf steht eine gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1967 errichtet und befindet sich in einem soliden Zustand. Die Wohnung bietet mit ca. 91 qm Wohnfläche ausreichend Platz für Paare, Familien oder Anleger mit Weitblick.

Die Wohnung überzeugt durch ihren praktischen Grundriss und bietet vier helle Zimmer, darunter ein Durchgangszimmer, das sich flexibel als Arbeitszimmer, Ankleide oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein besonderes Highlight ist die gemütliche Essdiele, die den Wohnbereich aufwertet und Raum für geselliges Beisammensein schafft. Das funktionelle Bad ist mit einer Wanne, einem WC, einem Waschbecken und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet.

Diese Wohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer mit handwerklichen Geschick, die sich ein Zuhause nach ihren Vorstellungen schaffen möchten, ebenso wie für Kapitalanleger, die in eine gut vermietbare Immobilie mit Entwicklungspotenzial investieren wollen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Parkmöglichkeiten stehen vor dem Haus und in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

1.9. Beschreibung der Lage

Ruhige und bevorzugte Lage in Freising. Nahe der reizvollen Innenstadt mit Ihren Geschäften, Restaurants, Cafes, an der Grenze von Weihenstephan und wenige Minuten vom Bahnhof entfernt.

Der nahe gelegene Weihenstephaner Berg lädt zum spaziergehen und entspannen ein und bietet mit der ältesten Brauerei der Welt mit urigem Biergarten ein besonderes kulinarisches Erlebnis.

Der Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt, ebenso die BAB 92. Der Münchener Flughafen ist nur ca. 10 km entfernt und in wenigen Autominuten zu erreichen.

Fazit: Die Lage bietet sowohl städtische Nähe als auch Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

1.10. Beschreibung der Ausstattung

Parkett, Linoleum, Holz-und Kunststofffenster mit Außenrollos, Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Öl-Zentralheizung, Aufzug vorhanden, Sanierung des Daches 2024

1.11. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

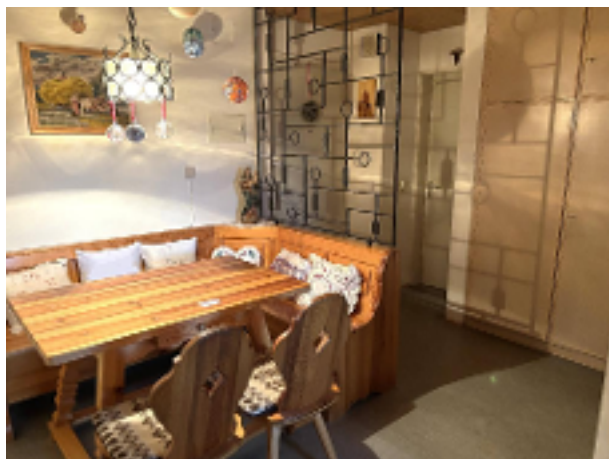
Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

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

2. Galerie



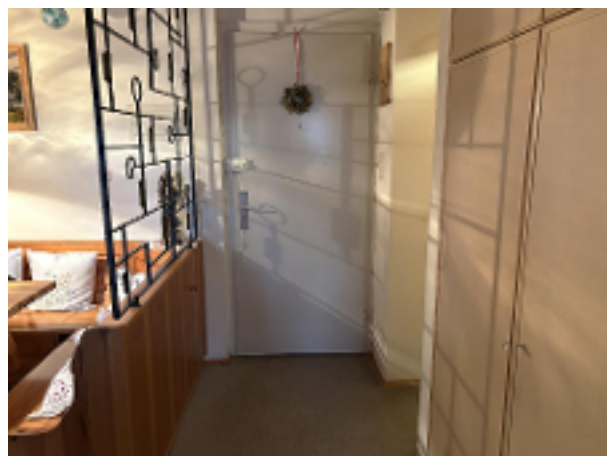
Essdiele...



...mit Zugang...



...in die Küche



Eingang/Diele



Kinderzimmer/Büro



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bad mit...



...Wanne

3. Agentur

3.1. 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

3.2. Ihr Ansprechpartner

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