

Willkommen zu einem Wohntraum in Freising, der Stil, Substanz und strategischen Weitblick vereint

Stadthaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0111
Adresse: DE-85354 Freising
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 2.160.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Mieteinnahmen p.a. IST: 29.640,00 EUR
Preisanteil Grundstück: 800.000,00 EUR
Courtage / Provision: 1,78% inkl. 19% MwSt.
Courtage inkl. MwSt: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 255 m²
Anzahl Wohneinheiten: 3
Zimmerzahl: 8,5
Anzahl Badezimmer: 3
Anzahl separater WC's: 2
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 270 m²
Anzahl Stellplätze: 2
Stellplatzart: Außenstellplatz
vermietbare Fläche: ca. 255 m²

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung: Gas
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
möbliert:	teilweise
Kamin (Anschluss):	ja
Kamin (Art):	Kachelofen, Kaminofen
Fenster:	Holz, Kunststoff
Rollladen:	ja
Fensterladen:	Kunststoff
Rollladen (Art):	Kunststoff
Sauna:	ja
1.5. Zustandsangaben	
Baujahr:	1982
Zustandsart:	ausgezeichnet
1.6. Umfeld	
Gebiet:	Stadtzentrum
Distanz zum Fernbahnhof:	ca. 2 km
Distanz zum Flughafen:	ca. 10 km
1.7. Verwaltung	
verfügbar ab:	nach Absprache
Einliegerwohnung:	ja
als Ferienimmobilie geeignet:	nein
1.8. Energieausweis	
Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	04.03.2024
gültig bis:	03.03.2034
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 98,74 kWh/(m ² a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Stellen Sie sich vor, Sie betreten Ihr neues Zuhause. Ein Ort, der Ihnen nicht nur Raum gibt, sondern Möglichkeiten eröffnet – für Ihre Familie, Ihre Ideen, Ihre Zukunft. Dieses Architekten-Stadthaus in Bestlage von Freising ist kein gewöhnliches Haus. Es ist ein Einzelstück und es besteht kein Renovierungsstau. Ein Ort, der durchdacht geplant, hochwertig umgesetzt und liebevoll gepflegt wurde. Kein saniertes Altbau mit Kompromissen, sondern ein vollständiger Neubau aus den 1980er Jahren, der mit moderner Technik und architektonischer Raffinesse überzeugt.

Freising bietet kaum Angebote dieser Art – schon gar nicht mit einem derart ausgereiften Konzept aus Wohnkomfort, Kapitalanlage und urbaner Gartenidylle. Für Menschen, die stilvoll leben und gleichzeitig wirtschaftlich denken, ist dieses Splitlevel-Haus mit drei eigenständigen Einheiten ein seltener Glücksgriff.

Die Maisonettewohnung: Ihr Rückzugsort mit Blick auf den Dom

Die Hauptwohnung mit ca. 136m² ist das Herzstück des Hauses – eine großzügige Maisonette, die sich wie ein eigenes Haus im Haus anfühlt. Über zwei Ebenen hinweg entfaltet sich ein offener, lichtdurchfluteter Grundriss mit klaren Linien und warmen Materialien. Das terrakottageflieste Dachgeschoss empfängt Sie mit einem weitläufigen Wohnbereich, beidseitigen Gaubenfenstern, einem Specksteinofen und einem Galerie-Essbereich, der in direkter Verbindung zur Küche steht. Alles hier atmet Großzügigkeit und Stil.

Im darunterliegenden Zwischengeschoss erwarten Sie fünf weitere Räume – darunter ein Masterbedroom, zwei flexible Zimmer, ein Saunabereich mit Dusche sowie ein beeindruckendes Wellnessbad mit Villeroy & Boch-Ausstattung. Diese Wohnung ist Rückzugsort, Repräsentanz und Lebensmittelpunkt in einem. Wer hier lebt, hat sich bewusst für Qualität entschieden.

Kapitalanlage mit Substanz und Weitblick

Die beiden weiteren Einheiten – eine 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 75m² und eine charmante Souterrainwohnung mit ca. 44m² – sind seriös vermietet und erzielen zusammen rund 29.640€ Kaltmiete jährlich. Beide Wohnungen sind stilvoll möbliert, gepflegt und verfügen über eine langfristige Vermietungsperspektive. Mit diesen Wohnungen erhalten Sie ein enormes Abschreibungspotential.

Ein Garten mitten in der Stadt – urbanes Glücksversprechen

Ein weiteres Highlight ist der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse, Sitzgarnitur und Grillbereich. In dieser zentralen Lage ein echtes Unikat. Hier genießen Sie Ihre Ruheoase im Grünen, umgeben von Vogelgesang statt Straßenlärm – sei es zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Abende im Freien. Zwei PKW-Stellplätze direkt am Haus runden das Bild ab.

1.10. Beschreibung der Lage

Die Lage – das Beste aus zwei Welten

Freising ist eine Stadt mit Herz und Verstand – und diese Immobilie liegt mittendrin. In kaum zwei Gehminuten erreichen Sie die Altstadt, in zehn Minuten den Bahnhof. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Kindergärten, Schulen, Cafés, Restaurants und sogar ein Universitätsklinikum befinden sich in fußläufiger Nähe. Ein Auto? Brauchen Sie hier nicht. Die Anbindung nach München, zum Flughafen oder zur TU Garching ist exzellent – sei es per Bahn, S-Bahn oder über die Autobahn.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Architektenneubau statt Renovierungsstau

Bereits beim Betreten des Hauses offenbart sich die außergewöhnliche Sorgfalt. Denn, und das ist das Unikat, es wurde 1982 von einem Architekten von Grund auf neu konzipiert – mit massivem Ziegelmauerwerk, einer soliden Bodenwanne, hochwertiger Dachisolierung sowie Holzfenstern mit Doppelverglasung. So vereint es baubiologische Qualität mit einem gesunden, behaglichen Wohnklima zum Wohlfühlen.

Dies unterscheidet das Objekt vollständig von allen anderen in der Innenstadt, die zum Teil aus 100 Jahre alter Bausubstanz bestehen und beim Neubezug heute aufwendig renoviert werden müssen. In diesem Objekt jedoch gibt es also keinen Renovierungstau!

Die technische Ausstattung ist nicht nur funktional, sondern zukunftsorientiert und von hoher Qualität.

Die zentrale Gas-Niedertemperaturheizung der Marke Buderus, installiert im Jahr 2020, arbeitet vollautomatisch und passt sich durch Außentemperatursteuerung intelligent an die jeweilige Jahreszeit an. Sie lässt sich komfortabel über eine App bedienen und ermöglicht eine Einzelraumregelung dank des Systems von Möhlenhof. Die Wärme verteilt sich über eine Fußbodenheizung, das ist nicht nur energieeffizient, sondern bietet höchstem Wohnkomfort.

Erwähnenswert ist die Flexibilität der Heiztechnik: Für den Fall einer Umstellung auf alternative Energien ist vorgesorgt. Eine technische Aufrüstung zur Wärmepumpe ist heiztechnisch möglich. Alternativ liegt eine städtische Genehmigung für die Aufstellung eines Flüssiggastanks vor, was die Energieversorgung in kritischen Situationen absichert, auch mit 100% Biogas. Die Warmwasserbereitung erfolgt regulär über die Gastherme, kann bei Bedarf jedoch auch über eine separate Elektro-Zeitsteuerung betrieben werden - etwa bei Stromausfall oder zur Netzentlastung.

Derzeit sorgt ein Vodafone-Kabelanschluss mit bis zu 350 Mbit/s für schnelle Internetverbindungen, ideal für Homeoffice, Videokonferenzen oder datenintensive Anwendungen. Eine Kabel-Fritz!Box mit Fernzugriff integriert drei Router im gesamten Haus.

Direkt vor dem Haus verlaufen sowohl ein Fernwärmeanschluss als auch ein Internet Glasfaserkabel - derzeit noch ungenutzt, aber jederzeit aktivierbar.

Zur komfortablen Hausnutzung gehören die modernisierten Wasserleitungen, drei Waschmaschinen- und zwei Trocknerplätze in der gemeinschaftlichen Waschküche sowie großzügige Kellerflächen - teils als Lagerraum, teils als möglicher Hobby- oder Werkstattbereich nutzbar. Neben einer Schliessanlage sorgt eine Fenster-Alarmanlage im Erdgeschoss und Souterrain für zusätzliches Sicherheitsgefühl.

Die gesamte Haustechnik, einschließlich Heizsystem, Wasserversorgung, Steuerungseinheiten, Funk-Fernablesung und ISTA Abrechnung, wurde mit einem klaren Ziel konzipiert: ein Maximum an Komfort, Effizienz und Unabhängigkeit zu gewährleisten.

Hier investiert man nicht nur in ein Gebäude, sondern in eine langfristig werthaltige Immobilie mit technischer Intelligenz und Reserven für die Zukunft.

1.12. Details zur Provision

Ist der Käufer Verbraucher (Privatperson): 1,78% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

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

Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 3,57% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.13. 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



Außenansicht



Gemütlicher Wohnbereich mit...



...Zugang zum...



...Essbereich



Wohnbereich



...angrenzender Küche



EBK



DG-Mais.-Wohnung- Garderobe



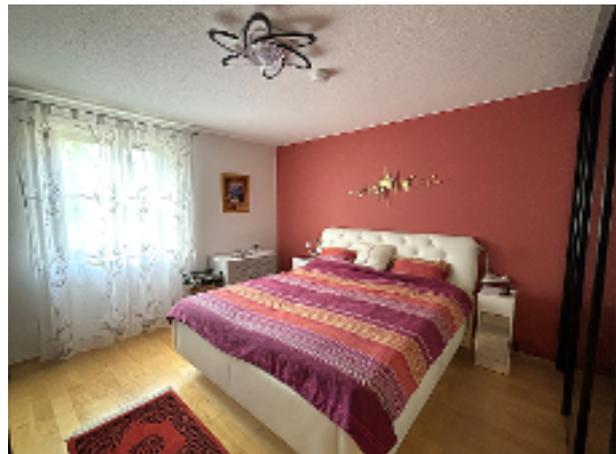
kleine Galerie



Büro I



Büro II



Schlafzimmer



Schlafzimmer



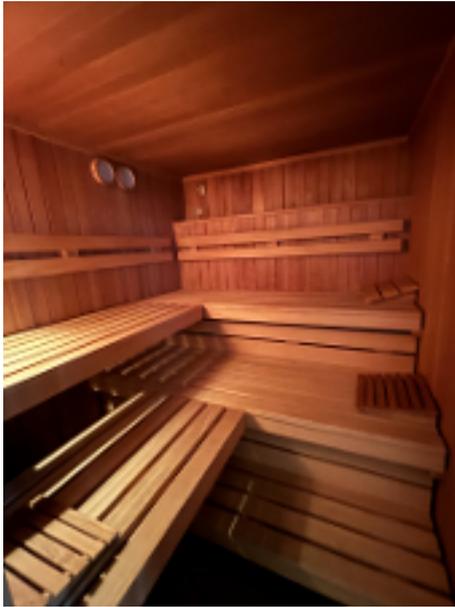
Bad mit...



...Wanne u. Dusche



Sauna



Sauna



Fitnessecke



2-ZEG-Whg.: Eingangsbereich



Essgalerie mit Zugang...



...in die Küche



Treppe zum...



...sonnigen Wohnbereich



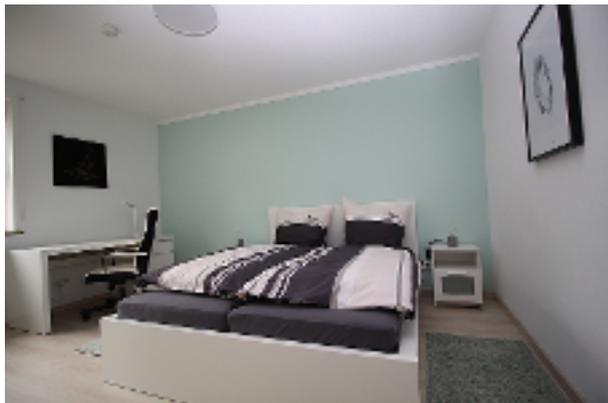
Wohnzimmer mit...



...kuschliger Kaminecke



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Modernes Bad...



...mit Dusche



1,5 Zi-Sout.-Whg.: Wohn/Essbereich...



...mit Kochnische...



...und Zugang...



...in das Bad ...



...mit Dusche



Schlafzimmer



Schlafzimmer



separates WC



Diele/Garderobe



Kellerraum



Wirtschaftsraum



Technikraum mit Zugang in den Garten...



...und Heiztechnik



Garten

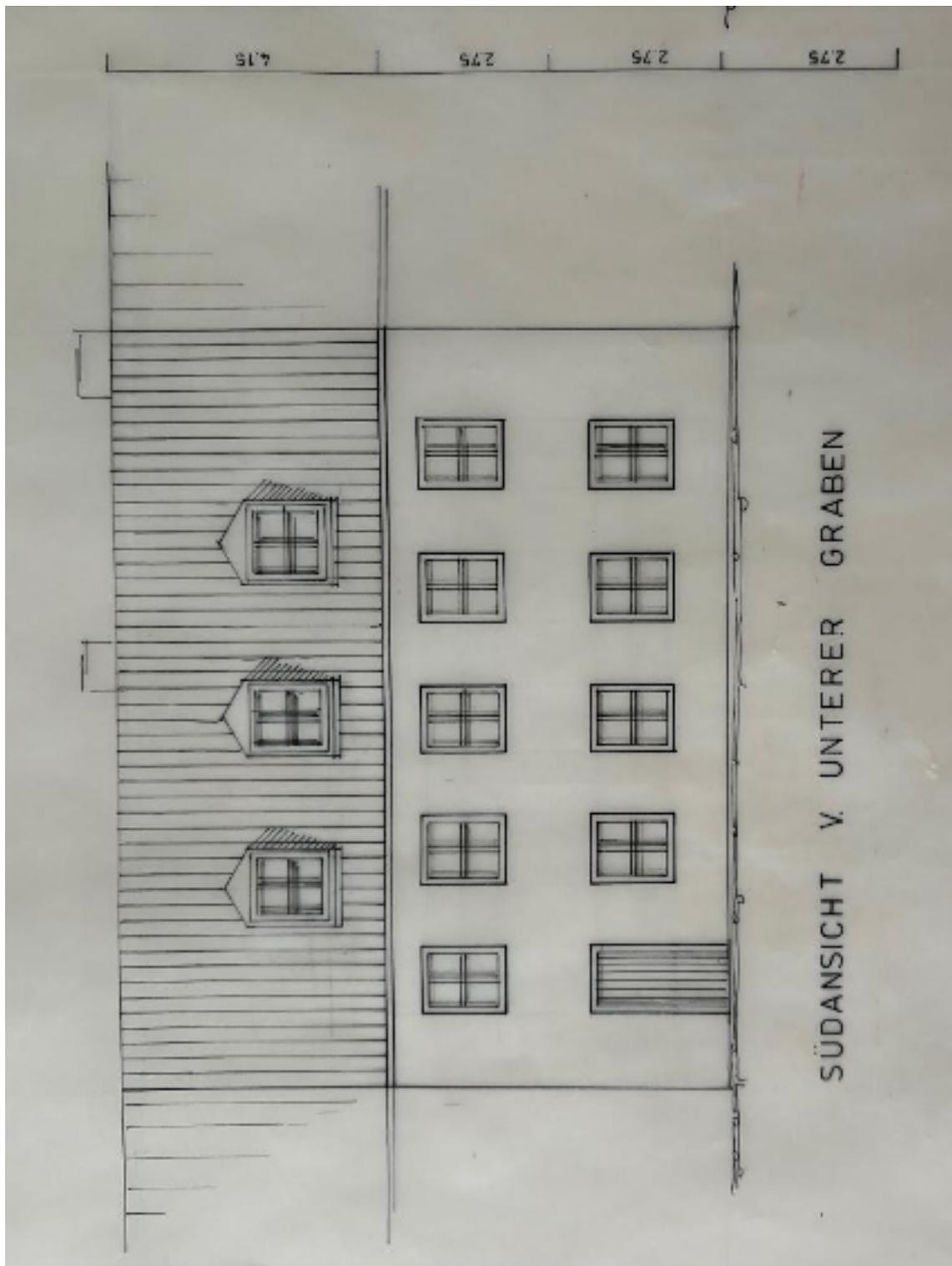


Garten

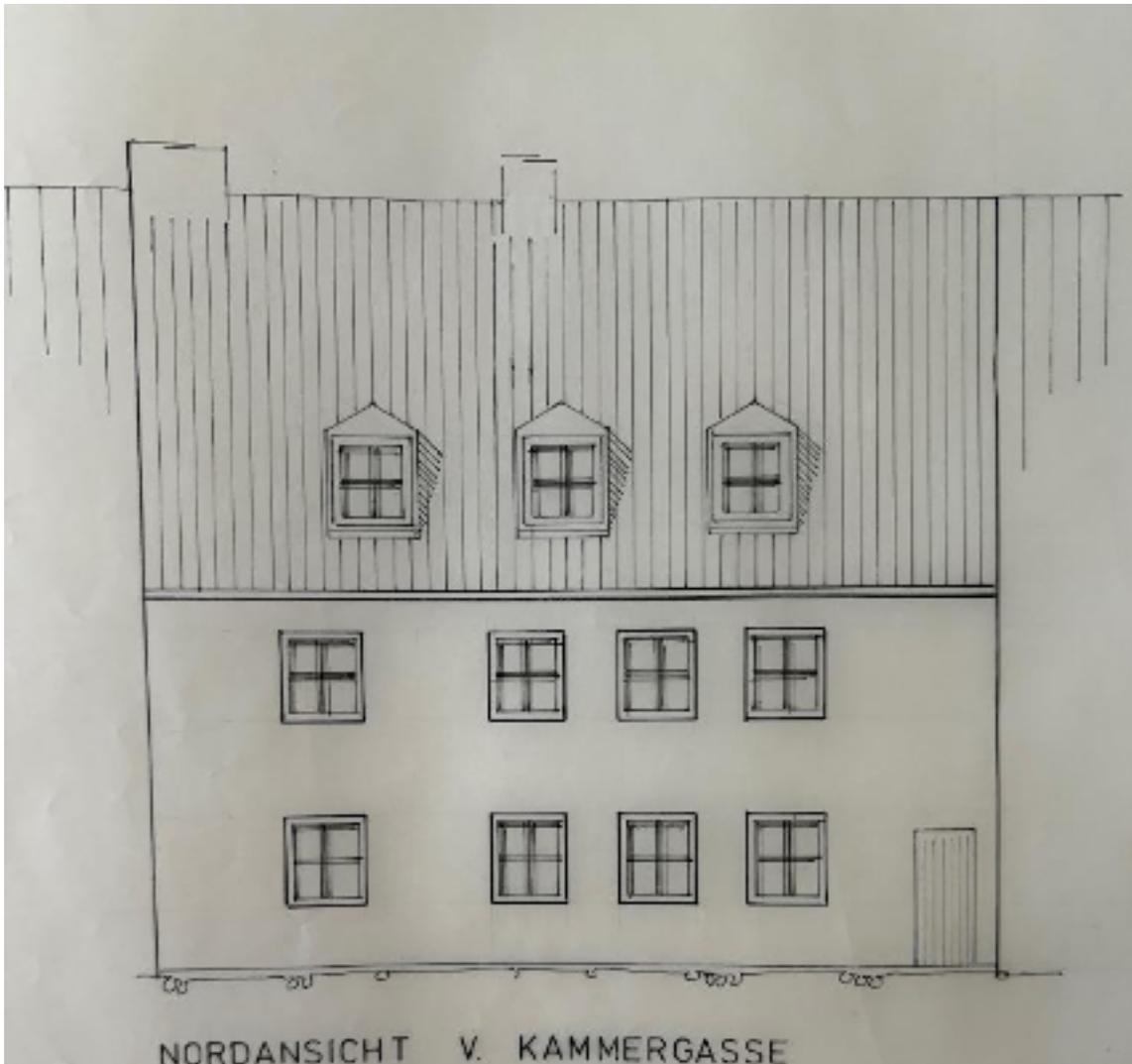


Stellplätze

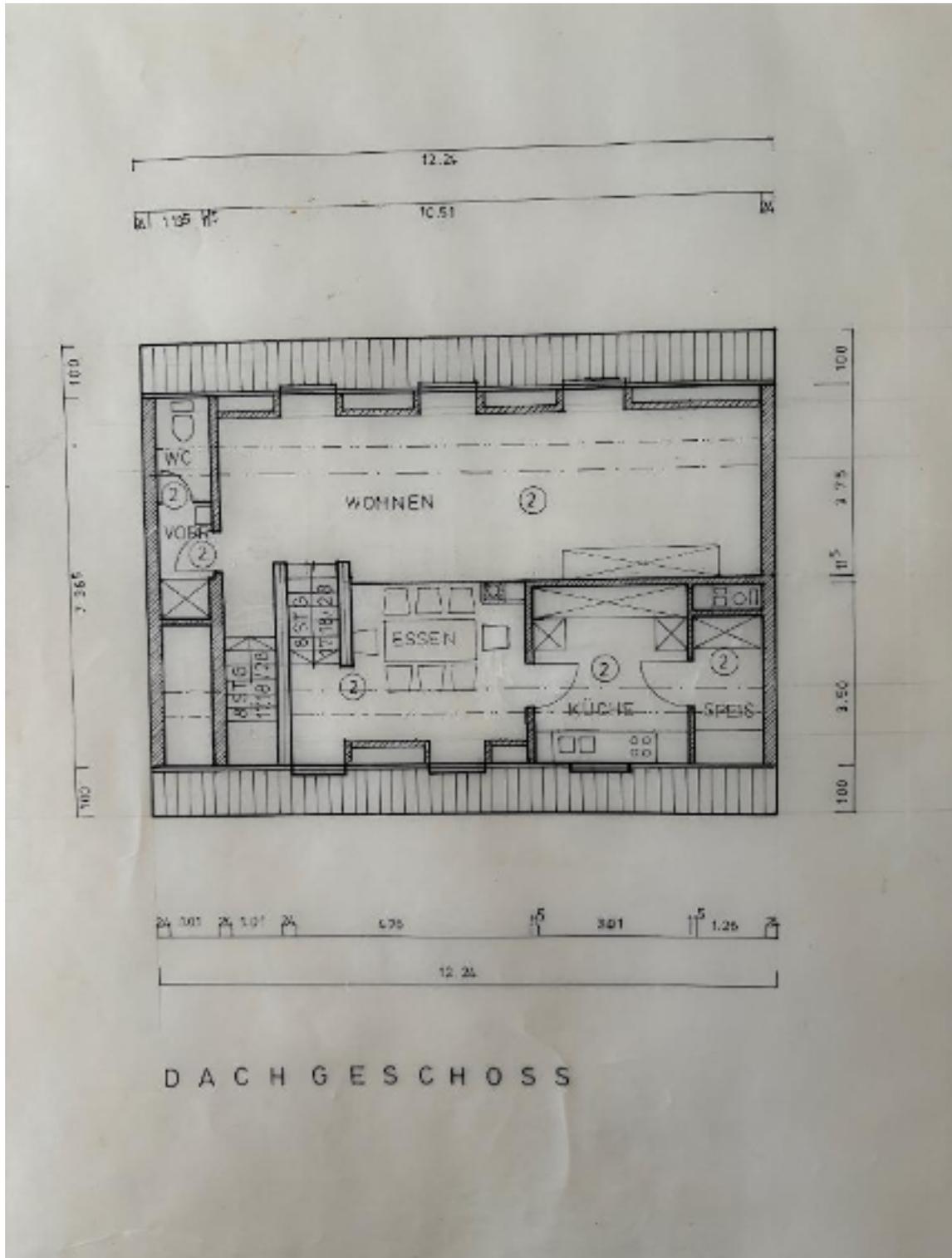
3. Südansicht



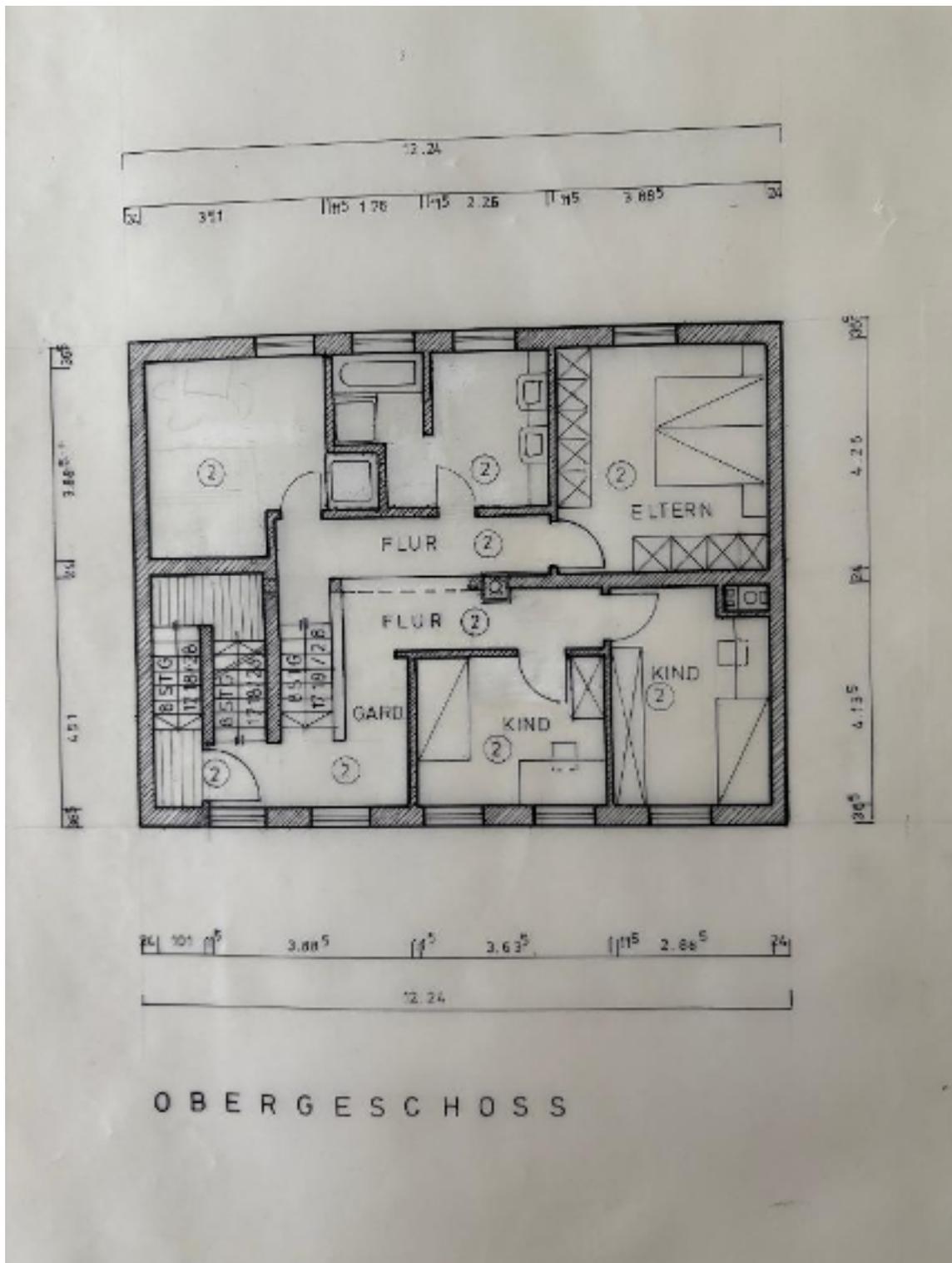
4. Nordansicht



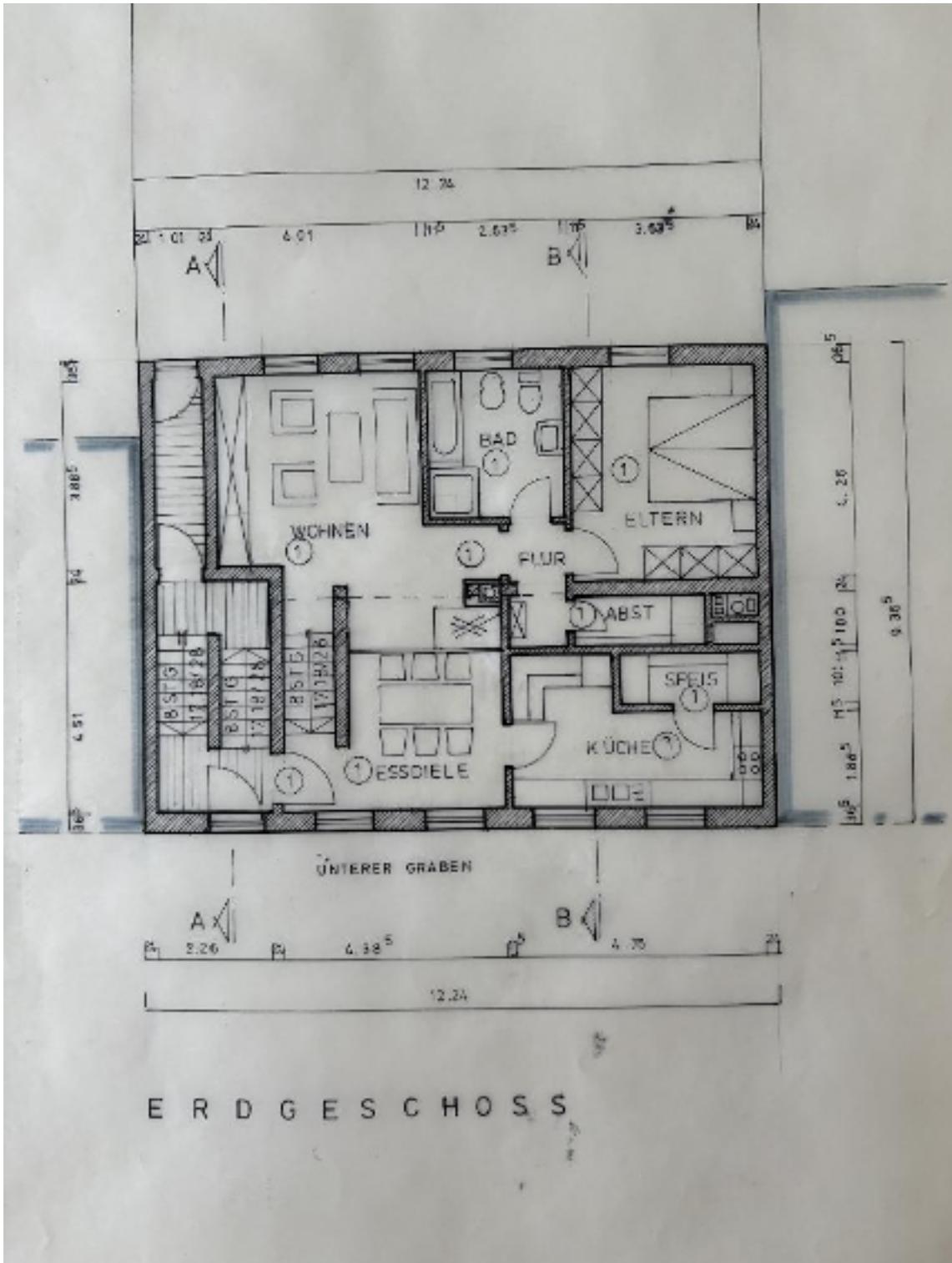
5. Grundriss DG



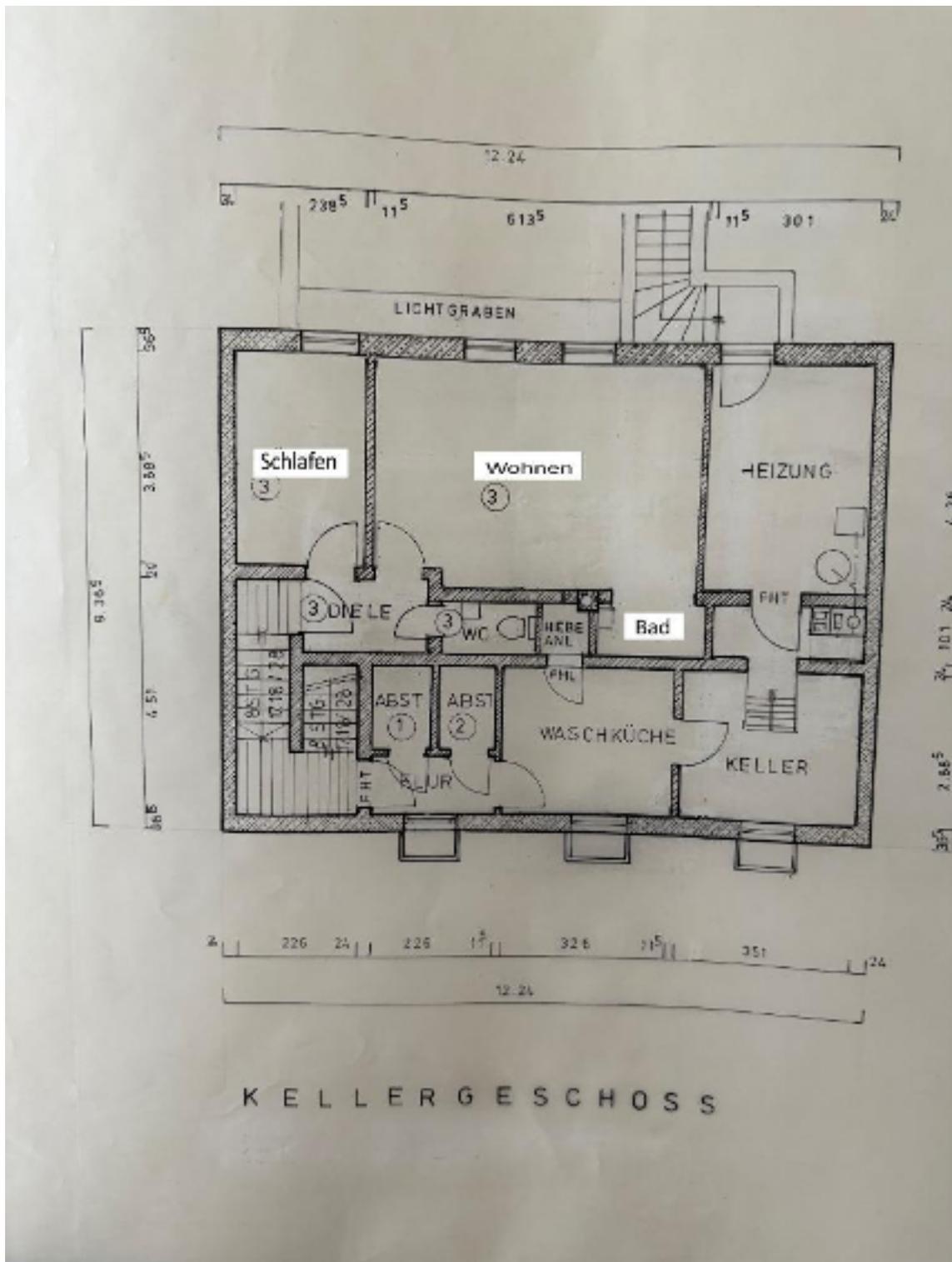
6. Grundriss OG



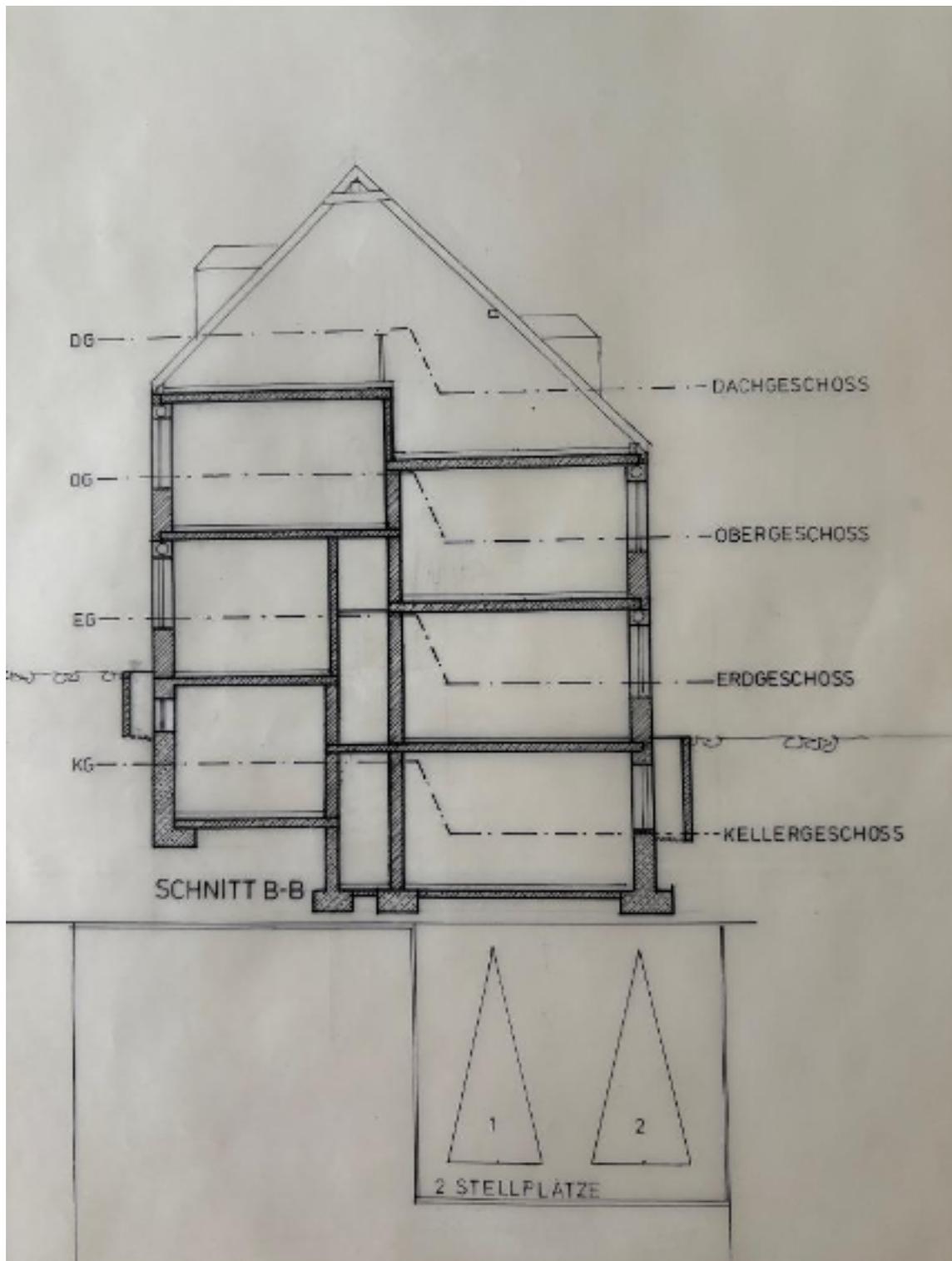
7. Grundriss EG



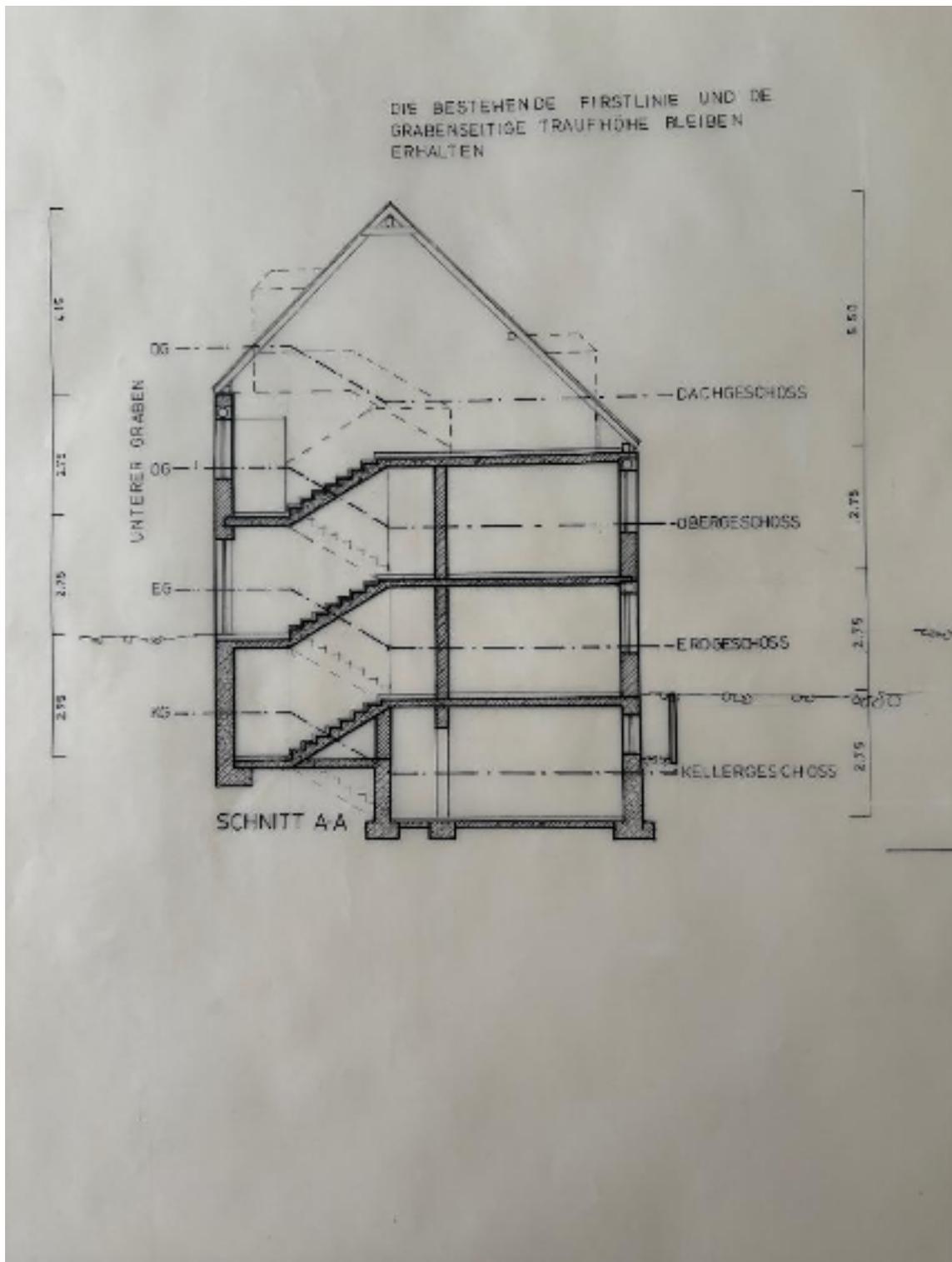
8. Grundriss KG



9. Schnitt



10. Schnitt



11. Agentur

11.1. 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

11.2. Ihr Ansprechpartner

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