

# Exposé

## Wohnung in Freising

**Ohne Provision! Sofort bezugsfrei! Anbindung München & Flughafen, 3 Zi. Wohnung, oberstes Stockwerk**



Objekt-Nr. OM-426800

### Wohnung

Verkauf: **545.000 €**

Münchner Str. 22  
85354 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	77,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	229 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei! Direkt vom Eigentümer. Der Preis ist individuell verhandelbar.

Auf Wunsch leer oder vollständig möbliert mit allen Geräten

Hervorragende Lage – Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger – eine attraktive Chance in der Universitätsstadt Freising bei München

Highlights:

- Sofort bezugsfrei – ohne Wartezeit einziehen oder direkt vermieten
- Nur 8 Parteien im Haus / 2 pro Etage
- Oberstes Stockwerk – hell, ruhig & besonders begehrt
- Dreifach verglaste Fenster für Energieeffizienz
- Sehr gepflegter Zustand, regelmäßig und fachgerecht gewartet

Technik & Energie:

- Energieeffizienzklasse B – niedrige Betriebskosten
- Highspeed Glasfaser Internet – ideal fürs Homeoffice
- Schnellladestationen für Bewohner – perfekt für E Mobilität

Eckdaten:

- 77 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 3 Zimmer
- Oberstes Stockwerk mit Aufzug

## Ausstattung

- Bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- Gegensprechanlage für mehr Sicherheit
- Zahlreiche Besucherstellplätze
- Sonniger Balkon mit Licht & Strom und Aussicht auf Weihenstephan
- Großes Bad mit Handtuchheizkörper, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Echtes Eichenholzparkett mit Fußbodenheizung
- Kellerabteil mit Licht & Strom
- Fahrradabstellraum für sichere Unterbringung
- Tiefgaragen Einzelstellplatz mit direktem Zugang
- Generalschließanlage für alle relevanten Bereiche

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

**Lage**

· Hervorragende Verkehrsanbindung an die S-Bahn, Zug und Bus nach München, sowie zum Flughafen MUC, nur 3 Minuten zu Fuß.

· Fußläufige Einkaufsmöglichkeiten in den Schlüterhallen und der Stadtmitte, Universität in unmittelbarer Umgebung

· Schnelle Autobahnanbindung

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	66,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Büro / Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



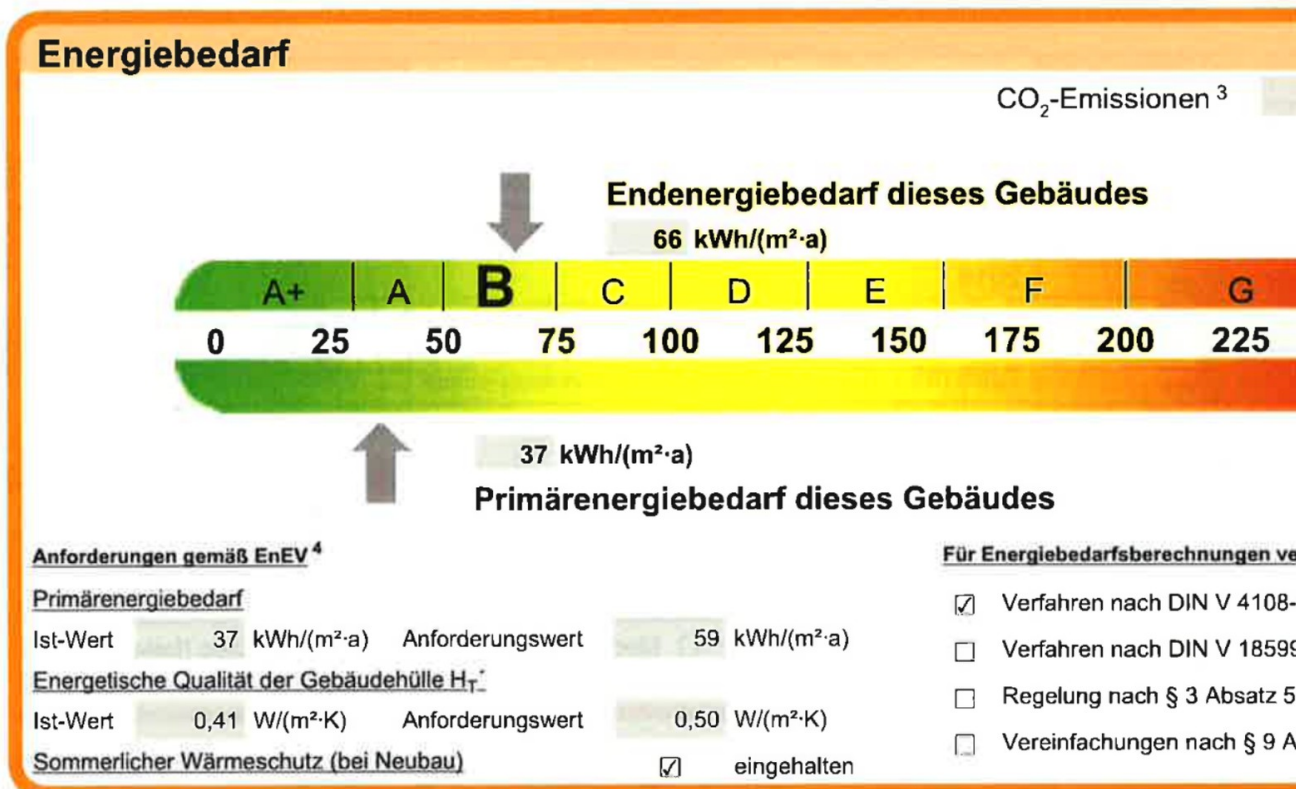
Bad



Schlafzimmer



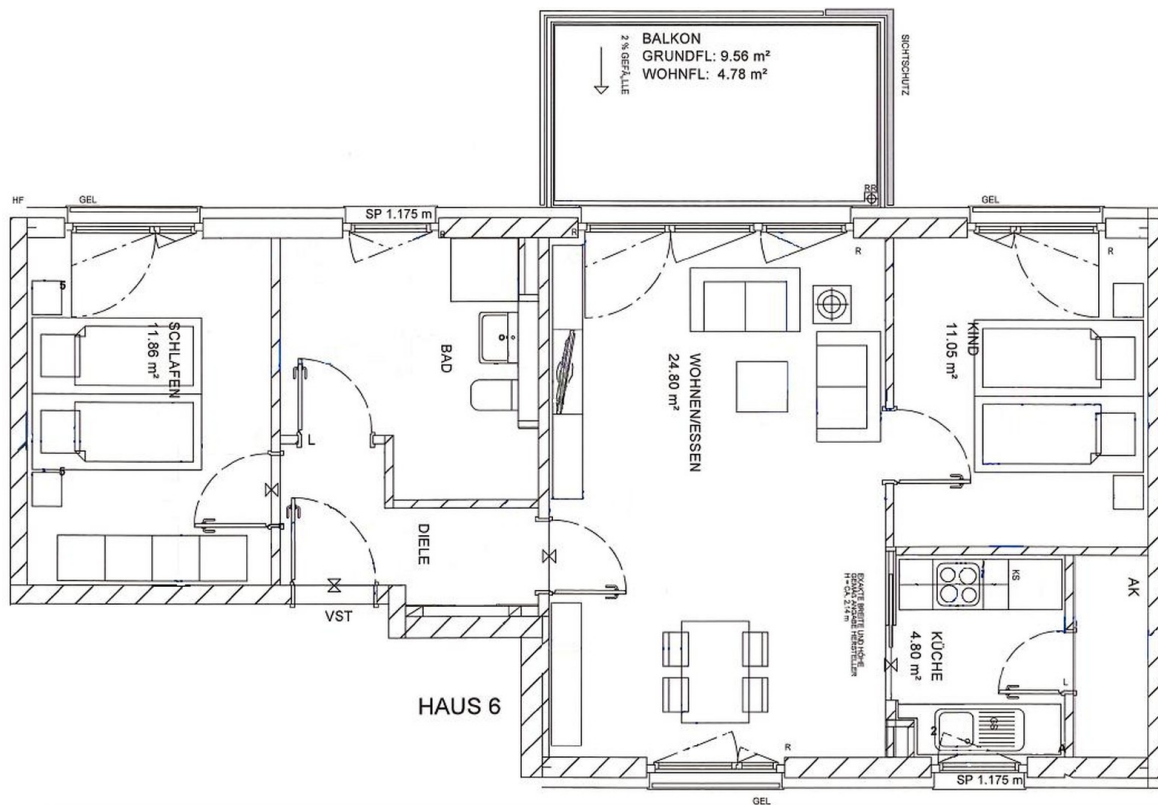
# Exposé - Galerie



Energieausweis



# Exposé - Grundrisse



Grundriss