

Exposé

Wohnung in Freising

Großzügige 4 Zimmer Wohnung mit Balkon & Garage – perfekt für Familien und Homeoffice



Objekt-Nr. OM-432815

Wohnung

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:
MD

85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	355 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete und hervorragend geschnittene 4 Zimmer Wohnung mit ca. 110 m² Wohnfläche bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage schätzen. Sie befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus im beliebten Freisinger Stadtteil Lerchenfeld – bekannt für seine hervorragende Infrastruktur und sein familienfreundliches Umfeld.

Wohnen mit Wohlfühlfaktor – hell, offen, einladend

Der großzügige Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohnambiente. Von hier aus gelangen Sie auf den weitläufigen Balkon, der reichlich Platz für Lounge Möbel, Pflanzen oder einen Essbereich im Freien bietet. Dank der idealen Ausrichtung genießen Sie hier viele Sonnenstunden und entspannte Momente im Freien.

Moderne Küche & gepflegtes Bad

Die hochwertige Einbauküche wurde 2014 erneuert und erfüllt alle Ansprüche an modernes Kochen. Eine gemütliche Essecke ergänzt den Raum perfekt.

Auch das Badezimmer wurde modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten, zeitlosen Zustand – hell, freundlich und funktional.

Vier Zimmer – flexibel für jede Lebensphase

Ob Kinderzimmer, Gästezimmer, Hobbyraum oder Homeoffice: Die Raumaufteilung bietet maximale Flexibilität. Alle Zimmer sind gut geschnitten und bieten viel Stellfläche – ideal für individuelle Wohnkonzepte.

Gepflegte Wohnanlage mit solider Gemeinschaft

Die Eigentümergemeinschaft legt großen Wert auf regelmäßige Instandhaltung. Das monatliche Hausgeld beträgt 355 €. Für das Frühjahr sind folgende Maßnahmen bereits geplant:

- Fassadenanstrich
- Erneuerung der Briefkastenanlage inkl. Wechselsprechanlage

Diese Arbeiten steigern den Gesamteindruck der Anlage und sichern langfristig den Werterhalt.

Ein schöner, begrünter Innenhof bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen und Spielen – ein echtes Plus für Familien.

Garage inklusive – ein wertvoller Vorteil in Freising

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, die sowohl Komfort als auch Sicherheit bietet – ein seltenes und sehr gefragtes Extra in dieser Lage.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Freising zählt zu den beliebtesten Wohnorten im Norden Münchens – eine lebendige, historisch geprägte Stadt mit exzellenter Infrastruktur, hoher Lebensqualität und direkter Nähe zur Natur. Die Kombination aus urbanem Komfort, kurzen Wegen und einem starken

regionalen Arbeitsmarkt macht Freising besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Studierende.

Lerchenfeld ist einer der gefragtesten Stadtteile Freising. Er verbindet ruhiges, familienfreundliches Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung:

Lage: ruhig, praktisch, familienfreundlich

Lerchenfeld überzeugt durch seine perfekte Mischung aus Ruhe und guter Anbindung. Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Freisinger Innenstadt sowie der Bahnhof sind schnell erreichbar – ebenso die S Bahn Richtung München.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung eine Vielzahl an Möglichkeiten:

Das neue Schwimmbad „Fresch“ liegt nur wenige Minuten entfernt, und im Sommer lädt der Badensee Stoiber Mühle zum Baden und Entspannen ein. Sportbegeisterte profitieren von zahlreichen Angeboten in der Nähe – von Fußball- und Tennisplätzen über Fitnessstudios bis hin zu Lauf- und Radstrecken.

Ein besonderes Highlight sind die Savoyer Auen, die sich ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur eignen. Hier genießen Sie grüne Ruheoasen direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



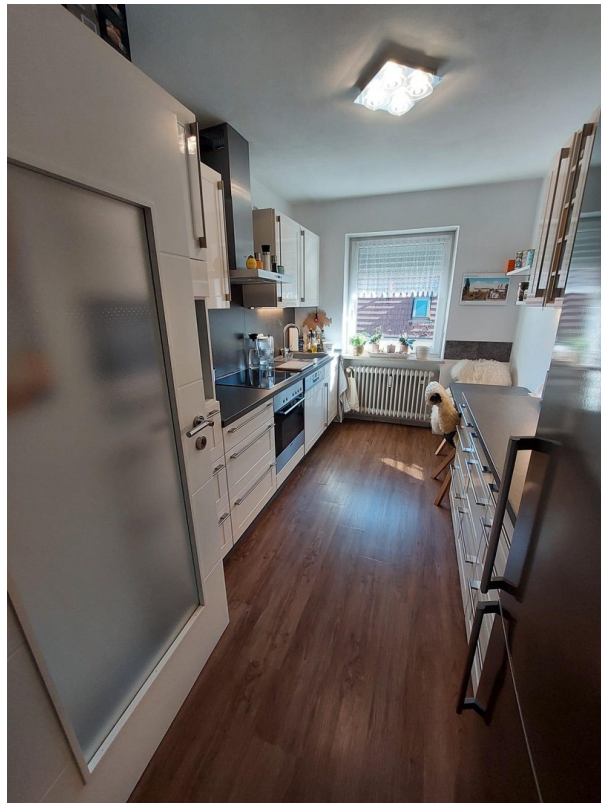
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

