

Exposé

Einfamilienhaus in Freising

Von Privat – schönes freistehendes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-439560

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias E.

85354 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	471,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,86 m ²	Garagen	5
Nutzfläche	83,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus beruflichen Gründen wechseln wir in eine andere Region Bayerns und wollen deshalb unser freistehendes Einfamilienhaus in Freising verkaufen. Es besticht durch ein durchdachtes Raumkonzept und eine besondere Wohlfühlatmosfera. Die Immobilie ist ein echtes Schmuckstück. Sie wurde 1998 errichtet und in den letzten Jahren kontinuierlich saniert.

Zwischen Haus und Garage befindet sich ein praktischer, überdachter Durchgang, von dem aus du über zwei Stufen in das Haus gelangst. Du betrittst einen gemütlichen Eingangsbereich mit hochwertigem Fliesenboden und einer modernen Holzterrasse. Direkt angrenzend befindet sich ein geräumiger Garderobenraum mit ca. 6 m², der reichlich Platz für Schuhe und Jacken bietet. Ein Gäste-WC mit Fenster, das im letzten Jahr renoviert wurde, sowie ein kleiner Lagerraum runden das Ganze ab.

Das lichtdurchflutete und großzügige Wohnzimmer im Erdgeschoss bildet das Herzstück unseres charmanten Einfamilienhauses. Der wunderschöne Raum verfügt über zwei Seiten mit großen, bodentiefen Fenstern und einen direkten Zugang zur sonnigen Südterrasse. Es ist durch einen großen, offenen Durchgang mit dem Esszimmer verbunden. Mit einer Fläche von ca. 44 m² und einer Klimaanlage ist es der perfekte Ort, um sich zu entspannen und zu genießen. Vom Esszimmer aus gelangt man in die praktische Küche. Diese ist mit einer top gepflegten Einbauküche ausgestattet.

Im Obergeschoss erwarten dich drei gemütliche Schlafzimmer mit weißem Esche-Echtholzparkett. Zwei der Schlafzimmer verfügen über große, bodentiefe Fenster-/Türelemente und sind zum Garten hin ausgerichtet. Somit sind bereits ideale Voraussetzungen für einen Balkon mit Weitblick geschaffen. Das größere der beiden Zimmer sowie das dritte Zimmer, welches zur Vorderseite ausgerichtet ist und auch als Büro genutzt werden kann, sind mit einer praktischen Klimaanlage ausgestattet. Ein weiteres Highlight ist das großzügige, moderne und hochwertig geflieste Badezimmer. Es wurde aufwendig saniert und verfügt über ein großes Fenster sowie eine Fußbodenheizung, die in der kalten Jahreszeit für zusätzliche Wärme sorgt. Es bietet eine großzügige Dusche, zwei moderne Waschbecken, eine geräumige Badewanne und eine Toilette. Ein praktischer Abstellraum, der sich perfekt für Koffer und Ähnliches eignet, bildet den Abschluss.

Der geräumige und beheizbare Keller ist ein echter Pluspunkt. Das Haus ist voll unterkellert. Nach der umfassenden Sanierung im letzten Jahr ergänzt er das Raumangebot ideal. Die praktische Waschküche bietet jede Menge Raum für Waschmaschine, Trockner und mehr. Der kleinere Kellerraum eignet sich perfekt als Stauraum, während sich der große Raum ideal als Gästezimmer, Homeoffice, Gym oder zusätzlichen Stauraum nutzen lässt.

Vor dem Haus stehen dir und deinen Gästen ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Neben einer Einzelgarage mit elektrischem Tor sind auf dem Grundstück vier weitere Stellplätze vorhanden. Selbst unser großer Camping-Van findet dort Platz. Das Grundstück wird von einer modernen Mauer und zwei Aluminiumtoren umrandet. Hinter dem Haus erwartet dich eine über 29 m² große Terrasse, die sonnig ausgerichtet und ruhig gelegen ist. Wer es etwas schattiger mag, findet neben dem Haus eine zweite, etwas kleinere Terrasse. Von beiden Terrassen aus hast du einen wunderschönen Blick auf den Garten. Hier kannst du die Seele baumeln lassen und unvergessliche Tage und Abende mit Freunden oder der Familie verbringen.

Ausstattung

- Kauf ohne Provision
- Sehr gepflegter Zustand mit moderner Ausstattung
- Attraktiver, lichtdurchfluteter Grundriss
- Voll unterkellert
- Elektrische Rollläden
- Klimaanlage im EG (Wohn- und Esszimmer) sowie Klimaanlage im DG (2 Schlafzimmer)

- Eingebaute Fliegengitter im gesamten Haus inkl. Keller
- Gepflegte Einbauküche
- Saniertes Badezimmer mit Fußbodenheizung und Gäste-WC inkl. aller Wasserzuleitungen im Haus
- Garage mit einem Stellplatz und elektrischem Tor sowie 4 Aussenstellplätze
- Große Süd-Terrasse hinter dem Haus sowie eine zweite Terrasse neben dem Haus
- Großzügiger, komplett eingezäunter Gartenbereich hinter dem Haus

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Freising liegt sehr zentral in Bayern und hat alles zu bieten: Kultur, Natur, Freizeitmöglichkeiten und bayerisches Brauchtum. Die schöne Innenstadt mit der Altstadt, die abwechslungsreiche Landschaft mit den Flüssen Isar und Amper, das Hopfenland Hallertau und die vielen Freizeitangebote machen die Region zu einem beliebten Ausflugsziel vor den Toren Münchens.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,87 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Vorderseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Haus Rückseite



Terrassen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



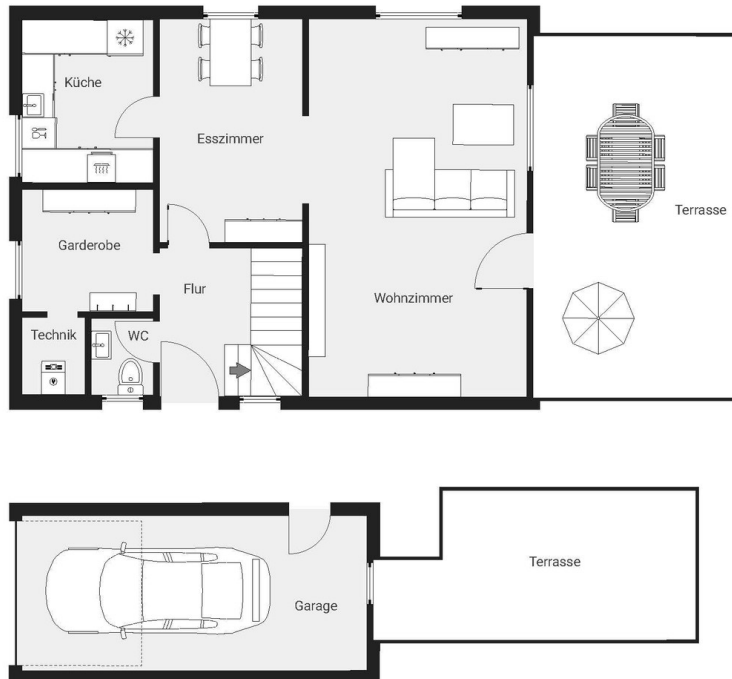
Schlafzimmer



Gästezimmer

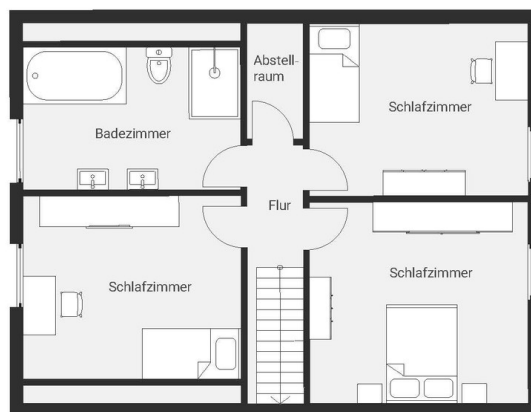
Exposé - Galerie

▼ Erdgeschoss



Grundriss EG

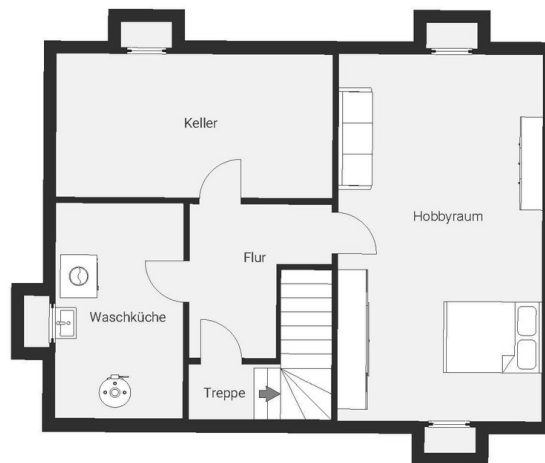
▼ Obergeschoss



Grundriss OG

Exposé - Galerie

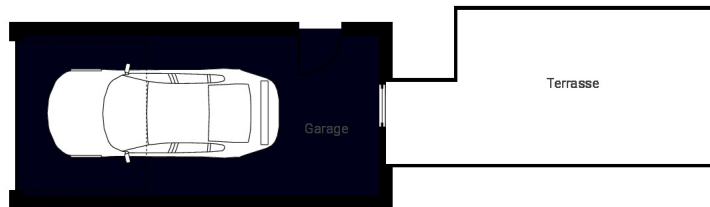
▼ Keller



Grundriss Keller

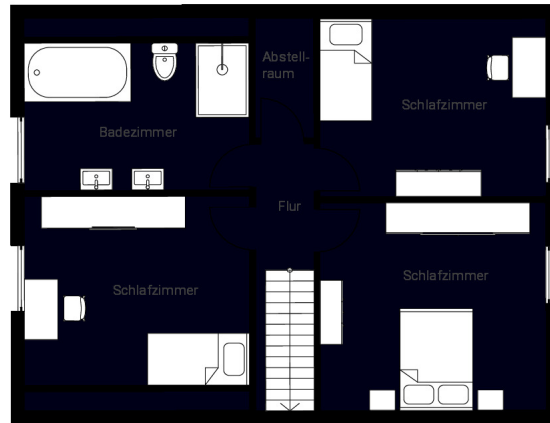
Exposé - Grundrisse

▼ Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

▼ Obergeschoss



Exposé - Grundrisse

▼ Keller

