

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Freising

### Eigener Garten inklusive – moderne, sanierte 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung in Freising



Objekt-Nr. **OM-468032**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:  
Julian Weihe

Isarstrasse 6  
85356 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Zimmer	2,00	Mietsicherheit	2.850 €
Wohnfläche	48,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	100 €	Carports	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle, gepflegte und frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage in zentraler Lage von Freising und überzeugt durch ihren eigenen Gartenanteil mit Terrasse – ein echtes Highlight für alle, die Wohnen mit Freiraum verbinden möchten.

Auf ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein gut durchdachter Grundriss mit einem großzügigen Wohnbereich, einem separaten Schlafzimmer, einer modernen Küche sowie einem Badezimmer mit Badewanne. Große Fenster sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Besonders attraktiv ist die direkt vom Wohnbereich zugängliche Terrasse mit angrenzendem Südgarten. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien, können entspannen oder den Garten nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Die Wohnung wird aktuell kernsaniert und präsentiert sich mit neuen Bodenbelägen, frisch gestrichenen Wänden sowie einer zeitgemäßen Einbauküche. Außerdem wird das Bad aktuell komplett erneuert.

Mietbeginn ist, je nach Wunsch, Anfang August oder Anfang September.

### Ausstattung

- \* Ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2 Zimmer
- \* Erdgeschosswohnung
- \* Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- \* Moderne Einbauküche
- \* Neuer Bodenbelag in Wohn- und Schlafräumen, frisch gestrichene Wände, neues Bad und neue Küche
- \* Helle Räume mit großen Fenstern
- \* Zentralheizung
- \* Duplex-Tiefgaragenstellplatz
- \* Bezugsfrei ab 1.8. oder 1.9.

## Ausstattung

Die Wohnung eignet sich hervorragend für alle, die eine kompakte, gepflegte Wohnung mit eigenem Garten in zentraler Lage suchen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Erdgeschosswohnung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Freising mit sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, die Bushaltestelle ist direkt vor der Tür. Von hier aus sind Sie mit dem Bus in nur vier Minuten am S-Bahnhof Freising. Der Bahnhof Freising sowie verschiedene Busverbindungen ermöglichen kurze Wege nach München, zum Flughafen und in die umliegenden Gemeinden.

Gleichzeitig bieten nahegelegene Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten einen hohen Wohnwert.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Die Terrasse (1/2)

# Exposé - Galerie



Die Terrasse (2/2)

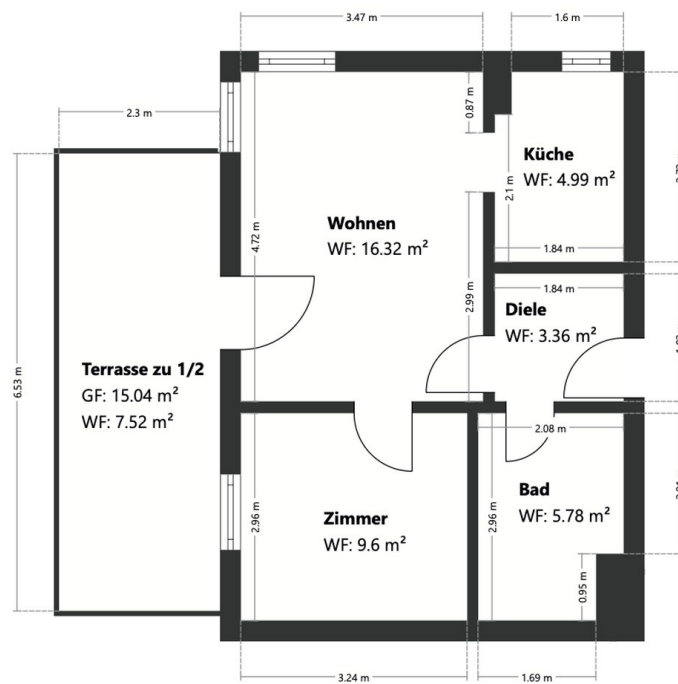


Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

