

Freising / Neustift

Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

Property ID: 25185003



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m²

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

At a glance

Property ID	25185003
Living Space	ca. 114 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1909
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	625.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

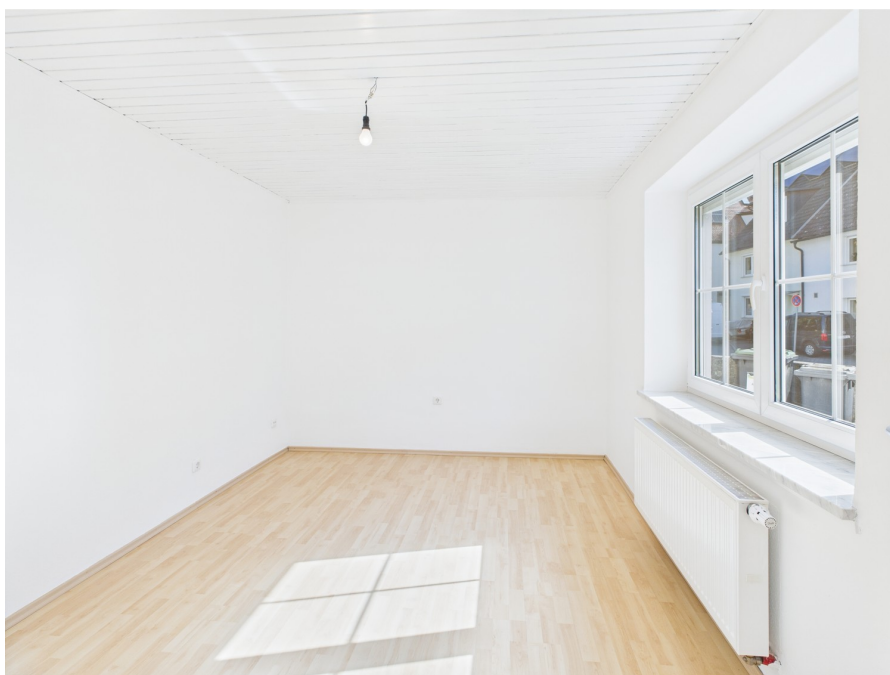
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Light natural gas
Energy certificate valid until	09.05.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	261.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1909

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

The property



Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1909 im beliebten Stadtteil Freising-Neustift errichtet und über die Jahrzehnte hinweg regelmäßig renoviert und instand gehalten. Im Jahr 1955 wurde das Gebäude um ein zusätzliches Vollgeschoss erweitert.

Die Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 114 m², verteilt auf 6 Zimmer sowie zwei Bäder. Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Badezimmer, Esszimmer, Wohnzimmer sowie ein Arbeitszimmer. Über eine gewendelte Holzterasse gelangt man ins Obergeschoss, wo drei weitere Zimmer und ein zusätzliches Badezimmer zur Verfügung stehen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, ein Keller ist nicht vorhanden. Ein im Jahr 1984 errichteter Schuppen ergänzt das Platzangebot um wertvollen Stauraum.

Die Gasheizung wurde im Oktober 2024 erneuert und ist über eine separate Außentür zugänglich. Hinter dem Haus stehen bis zu zwei Außenstellplätze zur Verfügung.

Das ca. 185 m² große Grundstück erfordert wenig Pflege und ist ideal für Familien mit dem Wunsch nach einem Eigenheim in ruhiger Lage mit guter Infrastruktur

Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich dieses Haus in ein modernes und gemütliches Zuhause für die ganze Familie verwandeln. Die Bausubstanz ist solide, die Raumaufteilung funktional – eine gute Grundlage für individuelle Gestaltung und neue Wohnideen. Die Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit guter Infrastruktur macht diese Immobilie besonders attraktiv für junge Familien.

Chronologie der Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

- 1955 Geschosserweiterung
- 1976 Kaminsanierung
- 1976 Kanalanschluss Erneuert
- 1980 Kupferdachrinnen
- 1982 Trockenlegungsarbeiten
- 1982 Stadtwerke Stromanschluss Erweiterung auf 3x35A
- 1982 Betondecke Hausgang EG
- 1983 Erneuerung Bad 1. Stock
- 1983 Hauseingang erneuert mit geschliffenen Waschbetonplatten
- 1984 Baugenehmigung Anbau Schuppen
- 1995 Viny Therm Fassade

1995 2 Fenster im Dachgeschoss erneuert
1995 Dach saniert
2002 Dachreparatur
2004 EG Bodenplatten betoniert
2004 Einbau Brennwert Gasheizung + Wärmemengenzähler
2004 Neue Elektrik EG + Elektr. DEVI Fußbodenheizung Bad EG
2004 Neues Bad EG
2004 Türen EG
2004 Heizkörperleitungen 1. Stock
2004 SAT Anlage
2004 Fliesen Flur Erdgeschoss
2004 Autostellplatz mit Mineralbeton
2005 Neue Haustüre
2006 Neue Fenster
2008 Neue Heizraumdüre
2009 Doppelstabmatten Metallzaun
2024 Gasheizung erneuert
2024 Kanaldichtheitsprüfung durchgeführt
2025 Küche EG neu verputzt
2025 Tiefenerder für Gas, Wasser und Stromzähler Erdung
2025 Bad EG feuchtigkeitsgesteuerter Lüfter eingebaut

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Details of amenities

- zwei Badezimmer mit Dusche
- Innentüren EG (2004)
- Haustüre (2005)
- Kunststofffenster (2006)
- Gasheizung (10/24)
- Küche neu verputzt (03/25)
- charmante Holztreppe
- Laminat
- Fliesen
- Holzboden

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

All about the location

Freising gehört zu den ältesten Städten Bayerns und verbindet auf einzigartige Weise Tradition und Moderne. Die lebendige Domstadt an der Isar begeistert mit einer charmanten Altstadt, einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer hervorragenden Infrastruktur.

Freising bietet alles, was das tägliche Leben angenehm macht: ein breites Angebot an Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Freizeitangeboten. Wochenmärkte, Cafés, Biergärten und Feste prägen das lebendige Stadtbild.

Die Isarauen, der Weihenstephaner Berg, zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Alpenvorland schaffen einen hohen Freizeitwert und machen Freising zu einem Ort mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Freising ist mehr als nur ein Wohnort – es ist ein Ort zum Wohlfühlen, Wachsen und Bleiben.

Der Stadtteil Neustift zählt zu den begehrten Wohnlagen in Freising – besonders bei Familien, die urbanes Leben und ruhiges Wohnen miteinander verbinden möchten.

Geprägt von gewachsenen Strukturen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, bietet Neustift eine hohe Lebensqualität. Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Freisinger Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar – mit dem Fahrrad, dem Bus oder zu Fuß.

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Property ID: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com