

Freising / Neustift

# Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

????????? ??????????: 25185003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 625.000 EUR • ??????????: ca. 114 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 185 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ??? ??????

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25185003                |
| ????????????          | ca. 114 m²              |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |
| ?????????             | 6                       |
| ????????????? ???     | 3                       |
| ???????????           |                         |
| ???????????           | 2                       |
| ????? ??????????????  | 1909                    |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      |
|                       | ?????? ??????????????   |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ????????         | 625.000 EUR                                                                        |
| ??????                 | ??????????????                                                                     |
|                        | ??????????????????                                                                 |
| ?????????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ???????????????? | 2024                                                                               |
| ?????????              | ?????????                                                                          |
| ????????????????       |                                                                                    |
| ?????????              | ?????????                                                                          |

???????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

????????????? ???????????

|                                                 |                          |                                                                          |                |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                        | ?????????? ??????????    | ?????????????????<br>??????????                                          | BEDARF         |
| ???? ???????????                                | ?????? ???????<br>?????? | ?????? ???????<br>??????????                                             | 261.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>?????? ?? | 09.05.2035               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                | H              |
| ???? ???????????                                | ??????                   | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1909           |

??????? ???????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ???????? : 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ???????? : 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ???????? : 25185003 - 85356 Freising / Neustift

?? ????????



??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

## ??? ?????? ???????????

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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

??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

???????????????? ???? ?????????

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

??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 261.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ?????????: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)