

Freising / Neustift

Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

CODICE OGGETTO: 25185003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 114 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 185 m²

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25185003
Superficie netta	ca. 114 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1909
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	261.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1909

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Una prima impressione

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 Holztreppe 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

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com