Freising / Neustift

Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

Objektnummer: 25185003

KAUFPREIS: 625.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 114 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 185 m²

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Auf einen Blick

Objektnummer	25185003
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	625.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	09.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	261.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1909

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Die Immobilie

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Ein erster Eindruck

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 Heizraumtüre 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

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25185003 - 85356 Freising / Neustift

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com