

Freising / Neustift

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

*Property ID: 25185003*



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

**PURCHASE PRICE: 625.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 185 m<sup>2</sup>**

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 Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Light natural gas | Final Energy Demand                                  | 261.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 09.05.2035        | Energy efficiency class                              | H                         |
| Power Source                   | Gas               | 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 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 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 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 Vinyl 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

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](mailto:freising@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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