Freising / Neustift

Liebenswertes Familienhaus mit Geschichte - Freising/Neustift wartet auf Sie

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

???? ??????: 625.000 EUR • ?????????: ca. 114 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 185 m²

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

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

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

?? ??? ?????

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

???? ??????	625.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2024
??????? ??????????	??????
??????	?????

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

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

????????? ?????????	???????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	261.00 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	09.05.2035	????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	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 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

Einen virtuellen Rundgang finden Sie unter: https://tinyurl.com/FSNeustift003

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

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

- zwei Badezimmer mit Dusche
- Innentüren EG (2004)
- Haustüre (2005)
- Kunststofffenster (2006)
- Gasheizung (10/24)
- Küche neu verputzt (03/25)
- charmante Holztreppe
- 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/(m²*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