

Exposé

Dachgeschosswohnung in Freising

Wunderschöne 1-Zimmer-DG-Wohnung mit separater Küche in zentraler Lage in Freising-Lerchenfeld



Objekt-Nr. **OM-218800**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **640 € + NK**

Ansprechpartner:
Norbert Past

85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Mietsicherheit	1.920 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.04.2025
Wohnfläche	42,70 m ²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	2. OG
Heizkosten	75 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	135 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schicke 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem erst im Jahr 2015 zum Großteil renovierten Wohn- und Geschäftshaus mit nur 5 Wohneinheiten und 3 kleinen Läden im Erdgeschoss. Das komplette Dachgeschoss inkl. der hier angebotenen DG-Wohnung wurde dabei vollständig neu aufgebaut.

Die Wohnung besteht aus einem großen Wohn-, Ess-, Schlafraum sowie einer separaten Küche und einem modernen Bad. Auf dem neu angebauten Balkon auf der Westseite lässt es sich am Abend wunderbar in der Feierabendsonne entspannen. Für ausreichend Stauraum sorgt ein eigener Speicher über der Wohnung, welcher über eine Zugtreppe im Flur erreichbar ist. Erst im Jahr 2023 wurde im Gebäude eine neue Gasheizung mit Solarthermie verbaut; diese sorgt für eine sparsame und umweltschonende Beheizung der Wohnung.

Ausstattung

Im Gang und im Wohn-/Essbereich wurde ein hochwertiger Laminat verlegt.

Das Bad ist mit modernen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine Dusche, WC und einen Waschmaschinen-Anschluss. Die Nutzung der bereits vorhandenen Einbauküche (inkl. Spülmaschine, E-Herd und Kühlschrank) ist im Mietpreis enthalten.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Die Übernahme der Wohnung ist nach Vereinbarung bereits vor dem 01.04.2025 und frühestens zum 15.02.2025 möglich.

Norbert Past Immobilienmanagement

Klarweg 26

85399 Hallbergmoos

Tel: 0811 99853754

E-Mail: info@past-immobilien.de

- Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gewerbeordnung

(Immobilienmakler)

- Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 Gewerbeordnung

(Vermittlung des Abschlusses von Verträgen über Darlehen, mit

Ausnahme von Verträgen im Sinne des § 34i Absatz 1 Satz 1

Gewerbeordnung)

- Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3b Gewerbeordnung

(Wirtschaftliche Vorbereitung/Durchführung von Bauvorhaben als

Baubetreuer in fremden Namen für fremde Rechnung)

- Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 Gewerbeordnung

(Wohnimmobilienverwalter)

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Berufshaftpflichtversicherung:

Markel Insurance SE

Sophienstraße 26

80333 München

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Lage

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig im Stadtteil Lerchenfeld und nur wenige Gehminuten von den nächsten Einkaufsmöglichkeiten und der nächsten Bushaltestelle entfernt. Direkt im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich ein Friseurladen. Der Bahnhof Freising (S-Bahn- und Regionalbahn-Anschluss) ist nur 1,8 km entfernt. Die Münchner Innenstadt kann somit in weniger als 50 Minuten erreicht werden.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	197,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Flur vor dem Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Wohn-, Ess- und Schlafbereich



Wohn-, Ess- und Schlafbereich

Exposé - Galerie



Balkon



Ansicht Balkon

Exposé - Grundrisse



Grundriss