

# Exposé

## Reihenendhaus in Freising

**Stil, Licht und Natur - Architekten-Haus mit  
romantischem Garten in TOPLAGE von privat**



Objekt-Nr. OM-311043

### Reihenendhaus

Verkauf: **845.000 €**

Ansprechpartner:  
Birgit Gleixner

Lenastraße 11a  
85356 Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses dreistöckige, charmante und gepflegte Reihenendhaus in Holzständerbauweise steht ab dem 1. September 2024 zum Verkauf. Es besticht durch fünf ansprechende Zimmer, ein stilvolles Badezimmer und ein zusätzliches, separates Gäste-WC. Das im Jahr 2004 erbaute Haus verfügt im Erdgeschoss über eine angenehme Fußbodenheizung und einen zentralen Kaminofen, während in den anderen Etagen Heizkörper für wohlige Wärme sorgen.

Das Haus wurde 2004 vom Architekturbüro A2 in Freising geplant und von der Hausmanufaktur Firma KOBUS ausgeführt.

Auf dem Dach ist eine Solaranlage in Südrichtung installiert, die das Haus zusätzlich mit Warmwasser versorgt und vor allem in den Sommermonaten deutlich Erdgas einspart. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung mit Gas-Brennwerttechnik.

Der ruhige und beheizbare Büroraum im Keller bietet eine ideale Rückzugsmöglichkeit für Büroarbeiten. Der Büroraum von 11,58 qm wurde voll ausgebaut und NICHT Wohnfläche hinzugerechnet. Ein weiterer Kellerraum bietet praktischen Stauraum für Ihr Hab und Gut.

Das 240 Quadratmeter große Grundstück beherbergt einen traumhaften Garten, der reichlich Platz zum Gärtnern, Entspannen, Spielen oder für gemütliche Barbecues mit Freunden bietet.

Der Energieausweis wurde 2008 erstellt und ist gültig bis 2018. Auf Wunsch wird ein neuer Energieausweis ausgestellt.

## Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnküche, die in Natursteinoptik gefliest ist und über eine Fußbodenheizung verfügt. Die maßgefertigte Küche aus Eichenfurnier verleiht dem Raum eine elegante Note. Im Zentrum des Raumes steht ein verglaster Kaminofen, der im Winter das Erdgeschoss und den Rest des Hauses mit wohliger Wärme erfüllt.

Im ersten Stockwerk liegen zwei Kinderzimmer und ein Badezimmer, das sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet ist. Ein angenehmer Parkettboden kleidet die Kinderzimmer und den Flur aus.

Das Dachgeschoss ist als großzügiger, lichtdurchfluteter Raum ausgebaut und ebenfalls mit Holzparkett versehen.

Beim Bau des Hauses wurde besonderer Wert auf Wärme- und Schalldämmung gelegt. Das Haus ist sehr hell und verfügt über zahlreiche nach Süden ausgerichtete Fenster, die einen idyllischen Blick in den sonnendurchfluteten, romantischen Garten bieten.

Im Keller befindet sich ein beheizbares Büro mit Fliesenboden, ein Technikraum und ein Lagerraum. Der gesamte Keller ist umfassend gedämmt.

Im Garten befindet sich ein geräumiges Gartenhaus, das sich hervorragend zur Lagerung zum Beispiel von Gartengeräten eignet.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Idyllische Isarauen, ein romantischer Wald und dann – direkt daneben – Ihr liebevoll gestaltetes neues Eigenheim, gelegen in einer reizvollen, historisch bedeutsamen Universitätsstadt mit bester Infrastruktur.

Freising ist faszinierend geschichtsträchtig und modern zugleich. Romantisch naturverbunden ebenso wie urban-lebendig. Der historische Kern sorgt für Behaglichkeit, aber auch für ehrfürchtiges Staunen- durch den Freisinger Mariendom, der als einer der bedeutendsten Kirchenbauten Bayerns majestätisch auf dem Domberg thront. Ganz auf Zukunft gepolt ist

man im Westen der Stadt – im Campus Freising-Weißenstephan, wo renommierte Hochschul- und Forschungseinrichtungen beheimatet sind.

Auch durch die Nähe zum bekannten Hallertauer Hopfenanbaugebiet ist Freising eng mit der bayerischen Bierkultur verbunden. Im Freisinger Forst und in den Isarauen locken unzählige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Landschaften rund um Freising sind „Paradies pur“ für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Auch von ihrer kulturellen Vielfalt lebt die Stadt und bietet das ganze Jahr über zahlreiche Events, die Einheimische und Besucher gleichermaßen begeistern.

Ihr Haus befindet sich in einer idealen Lage: ruhig und dennoch in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen (Realschule, Montessori-Schule, Grund- und Gesamtschule sowie Kindergarten), der Sportstätte Savoyer Au mit den Isarauen, dem modernisierten Freisinger Schwimmbad, Lebensmittelgeschäften, Restaurants, Ärzten und Cafés.

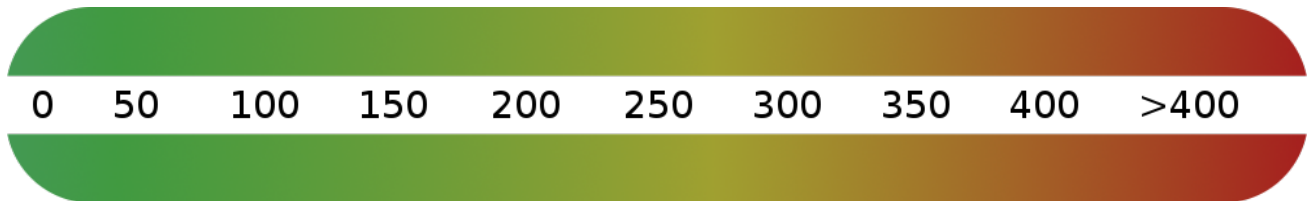
Das Zentrum von Freising ist in nur 10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Der Autobahnanschluss und der Flughafen München sind ebenfalls nur fünf Autominuten entfernt. Besonders zu erwähnen: Sowohl Autobahn wie auch Einflugschneise des Flughafens sind tangential zu Freising angeordnet, sodass man Flughafen und Autobahn kaum wahrnimmt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	52,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Gang Obergeschoss



Bad Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Blick aus Kinderzimmer



Dachgeschoss (Schlafzimmer)



# Exposé - Galerie



Büro Keller



Technik

# Exposé - Galerie



Lager



Freising

# Exposé - Galerie



Isarau



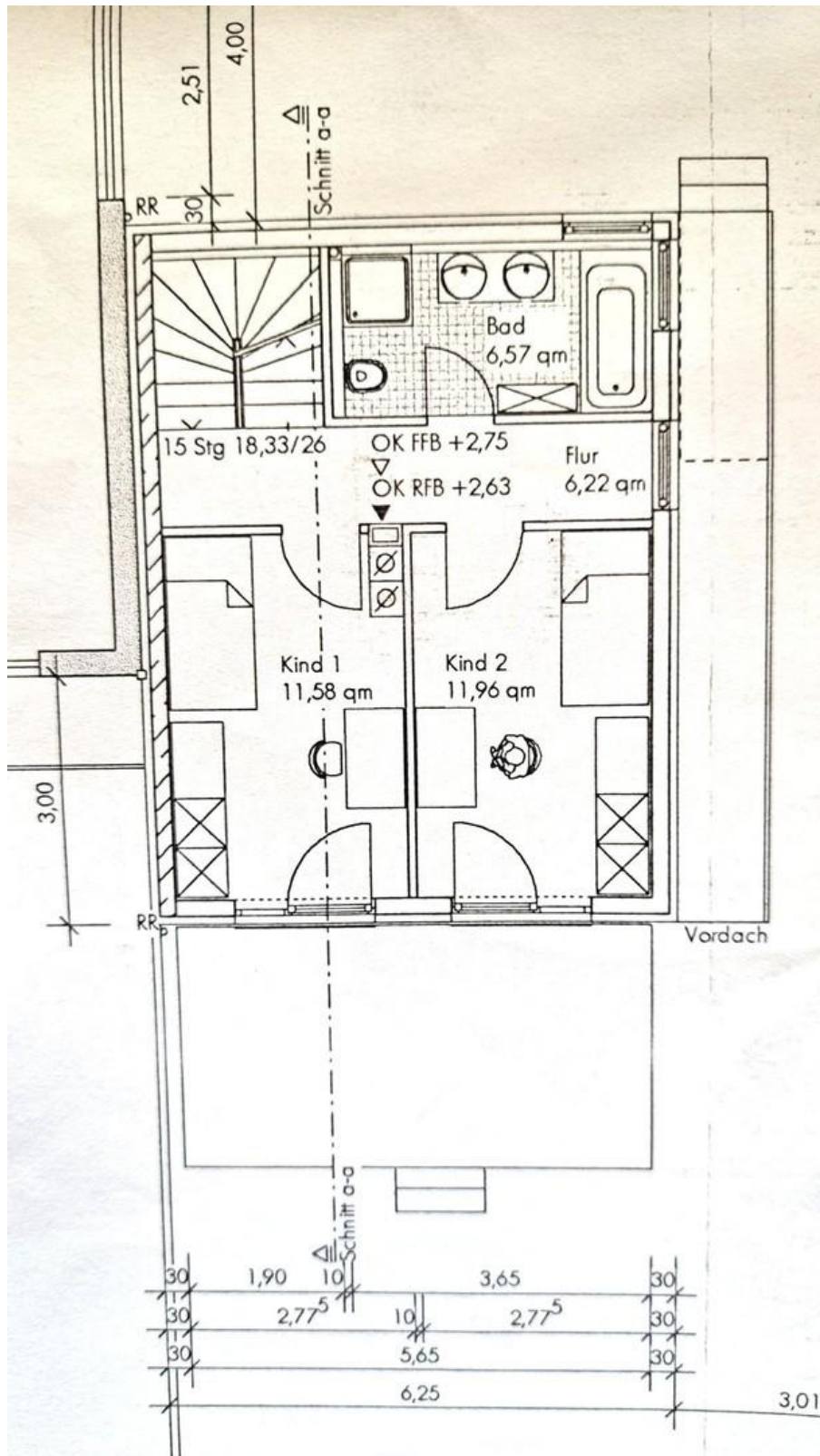
Moosachöffnung in der Stadt

# Exposé - Galerie



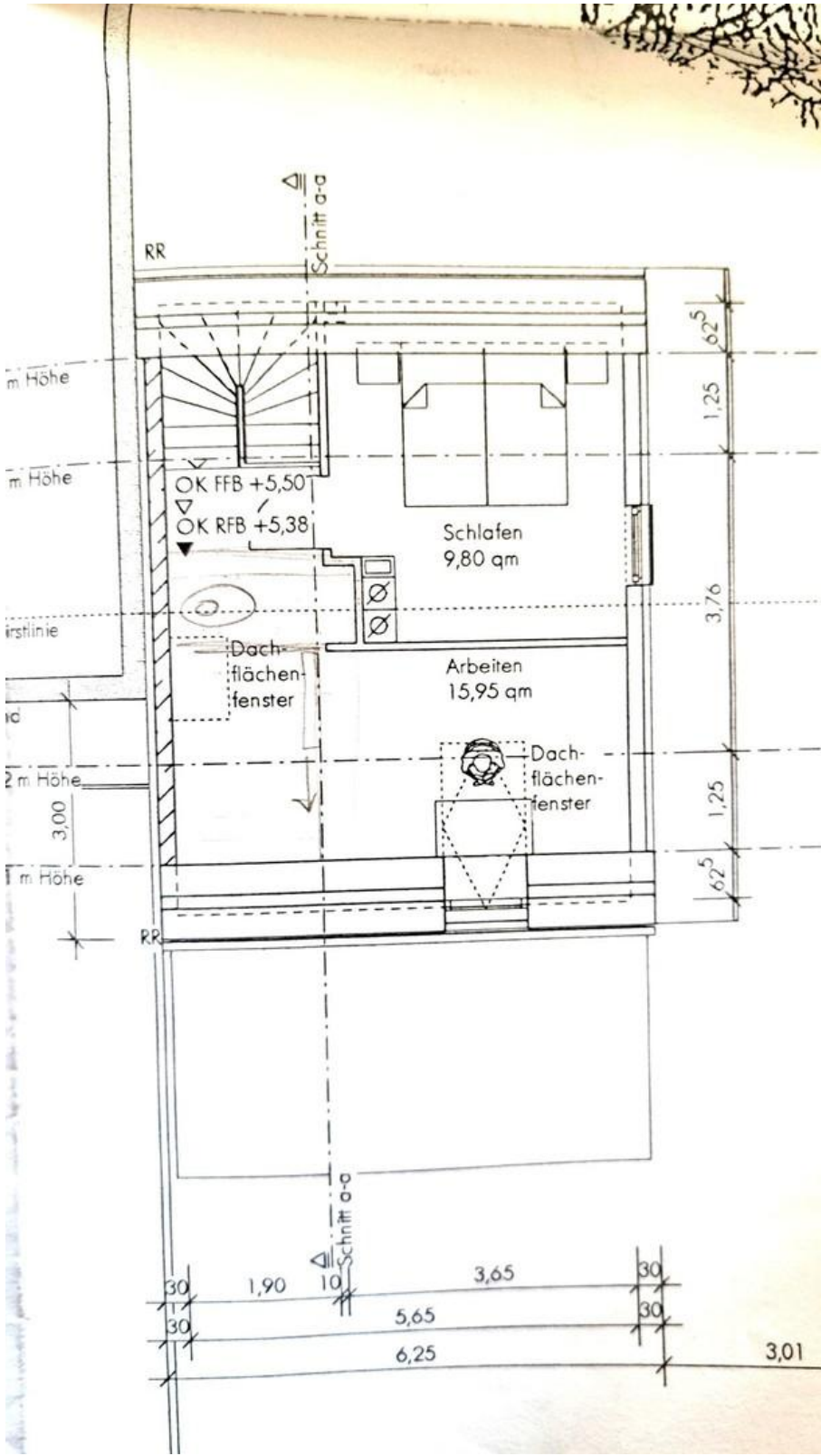
Schuhbauer's

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

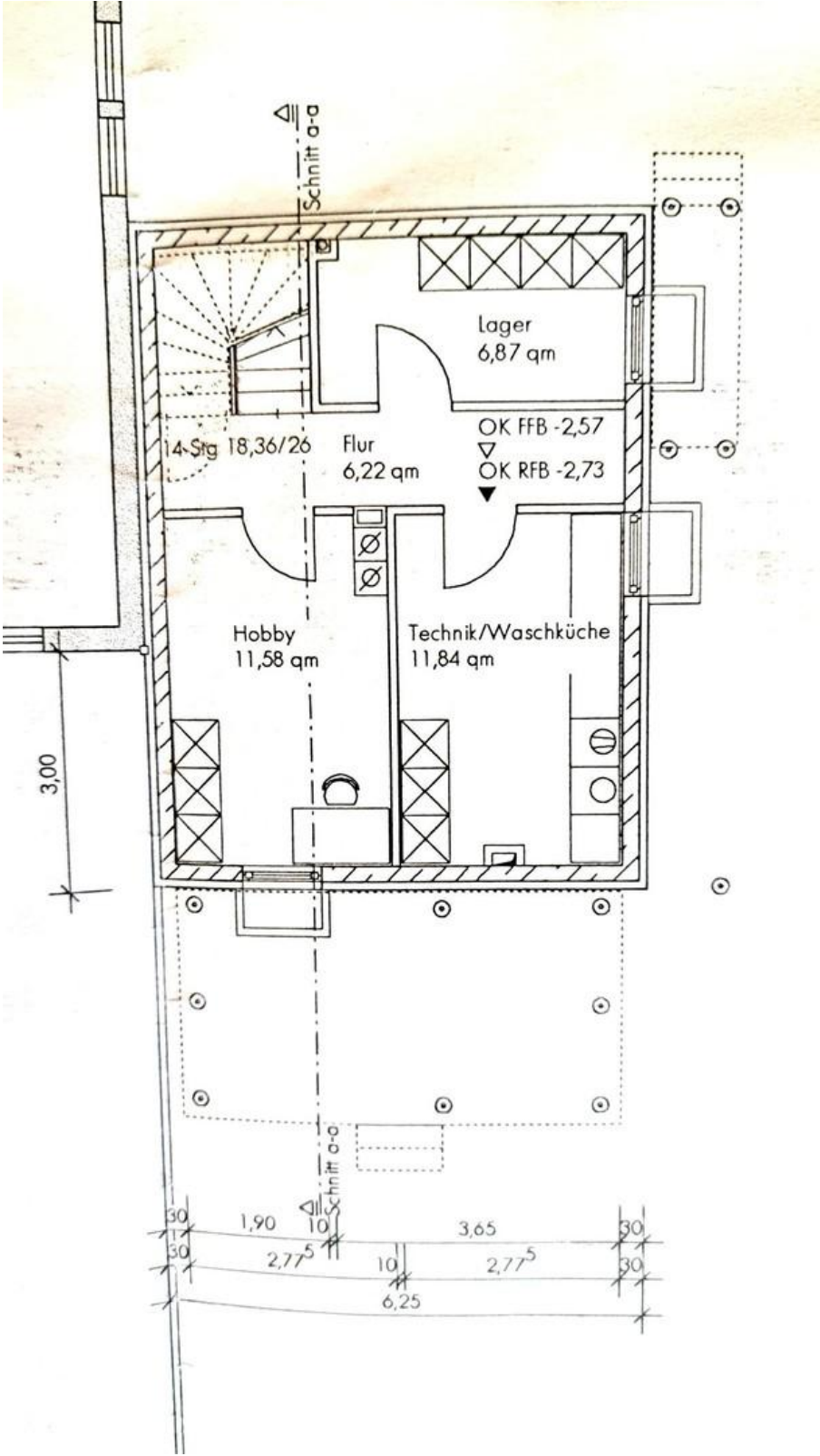
# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Keller