



Ihre Kapitalanlage in Freising mit eigenem Garten



WENN AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.

Diese besondere 3-Zimmerwohnung mit eigenem Garten und nur ca. 1 km von der Freisinger Altstadt entfernt ist bereits seit 2011 sehr gut an eine Familie vermietet und bietet so eine solide Basis für Ihre unkomplizierte Kapitalanlage. Auch in aktuell herausfordernden Zeiten sind die menschlichen Bedürfnisse nach Wohnraum und einem gemütlichen Zuhause weiterhin stark gefragt und so bilden Immobilien auch in Krisenzeiten für viele Anleger einen sicheren Hafen für ihr Investment. Natürlich besteht auch die Möglichkeit, die altersgerechte Wohnung später selber zu beziehen oder diese Gartenwohnung für die Kinder in einer familienfreundlichen Lage von Freising zu sichern.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilien, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Und das werden Sie spüren. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung und Beratung, bei der Einzeltermine bei der Besichtigung selbstverständlich sind.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach Ihrer passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel ?

Alexander Klar
Dipl. Sachverständiger (DIA)
Dipl. Immobilienökonom (ADI)



Gartenwohnung

ICH HABE EINEN GANZ
EINFACHEN GESCHMACK.
ICH BIN IMMER MIT DEM
BESTEN ZUFRIEDEN. OSCAR WILDE

VERSUCHUNGEN
SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,
OB SIE WIEDERKOMMEN. OSCAR WILDE

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	Gartenwohnung (WEG mit 57 Wohneinheiten)
Baujahr:	2002
Etage:	1 von 4
Anzahl Zimmer:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Wohnfläche:	ca. 73 m²
Nutzfläche:	ca. 5 m² (Kellerraum im UG)
Stellplätze:	2 (Einzelstellplatz in der Tiefgarage)
Objektzustand:	gepflegt, ohne Renovierungsstau
Qualität der Ausstattung	normal
Bezugsfrei:	nein, vermietet seit 2011
Kaltmiete:	874 € (inkl. Stellplatz 34,50 €) + 400 € (Nebenkostenvorauszahlung)
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Fern-/ Nahwärme
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	72 kWh/(m² a), B
Gültig bis:	16.04.2029
Kaufpreis Wohnung:	429.000 €
Je Einzelstellplatz in der Tiefgarage:	25.000 €

zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,68 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



WICHTIGE ANGABEN ZUM INVESTMENT IM ÜBERBLICK

Kaltmiete Wohnung ist:	839,50 € p. M. (11,50 €/m²)
Kaltmiete Stellplatz ist:	34,50 € p. M.
Nebenkostenvorauszahlung:	400 € p. M. (5,48 €/ m²)
Datum der letzten Mietanpassung:	01.01.2025
Hausgeld: Wohnung	530 € p. M. (inkl. Rücklagenbeitrag 62,62 €)
Tiefgaragenstellplatz	32 € p. M. (inkl. Rücklagenbeitrag 10,42 €)
Rücklagen zum Stichtag 31.12.2024:	313.439,24 € (Wohnungen)
	75.154,11 € (Tiefgarage)
Bereits beschlossene Sonderumlagen:	keine
Grundsteuer B:	156,80 € (39,20 € vierteljährlich)
Bodenrichtwert Stichtag 01.01.2024:	1.800 € / m²
Grundstücksgröße:	5.575 m²
Eigentumsanteil lt. Teilungserklärung:	12,563 / 1000
Hausverwaltung:	Scheidl Immobilien GmbH
	Dr.-von-Daller-Str. 53, 85356 Freising

Herzlich willkommen zu Hause

Die Familienfreundlichkeit einer Wohnung beginnt im Eingangsbereich. Hier gibt es endlich ausreichend Platz für Garderobe, Schuhe und Ablage. Positiv, wenn die Wohnung durch die Lage im Erdgeschoss auch für ältere Bewohner gut erreichbar ist.

Hochwertige Holzböden wurden in den Wohnräumen der Gartenwohnung verlegt. Durch die großen Fenster auf der Südseite fällt viel Tageslicht ins Wohnzimmer und verbreitet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die überdachte Terrasse und der Garten in Südausrichtung erweitern den Lebensraum gerade in den Sommermonaten optimal. Der alte Baumbestand sorgt für angenehmen Schatten an den heißen Tagen.

Die Einbauküche bietet genug Platz zum Kochen und Backen mit kurzen Wegen zum Essbereich. Im zeitlos hell gefliesten Badezimmer lädt eine Badewanne zum Entspannen ein. Für die kurze Erfrischung am Morgen gibt es eine separate Dusche. Ein privates Kellerabteil gehört auch mit zur Wohnung und bietet zusätzlich wichtigen Stauraum.

Der Mieter kann sein Auto ohne lange Parkplatzsuche direkt auf dem zur Wohnung gehörenden Einzelstellplatz in der Tiefgarage parken und mit dem Lift ins Erdgeschoss fahren.

Die durchdachte Aufteilung und Größe der Räume bietet den optimalen Rahmen zum Wohnen für 2-4 Personen. In dieser Zielgruppe werden Sie auch bei einer zukünftigen Neuvermietung schnell wieder einen passenden Mieter für Ihre begehrte 3-Zimmer-Wohnung finden.

Fazit: Eine moderne Wohnung mit hoher Lebensqualität für einen Kapitalanleger, der eine unkomplizierte Anlageform ohne viel Arbeitsaufwand und Stress bevorzugt oder für Interessenten, die später auch mal selber in eine altersgerechte Wohnung einziehen möchte. Dank des relativ neuen Baujahrs 2002 und umfassenden Sanierung der Tiefgarage (2025) und der laufenden Instandhaltung im Haus, erfüllt die Wohnung die gehobenen Anforderungen von heute. Der neue Eigentümer profitiert von einer Wohnung ohne akutem Renovierungsbedarf.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Wohnung – wir laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein!



Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

Das Wohnzimmer:

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

Genießen Sie einen geselligen Abend mit Freunden oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit.

Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts...



Endlich ein eigenes Kinderzimmer...

... mit genug Platz zum Spielen, Bauen, Basteln,
Lesen und Hausaufgaben machen.

Wichtige Information für größere Kinder. Hier gibt
es W-LAN ;-)



Die besten Partys finden immer in der Küche statt...

Na klar, mit den kürzesten Wegen zum Kühlschrank und die Arbeitsplatte ist schnell zur gemütlichen Cocktailbar umfunktioniert.

Hier lässt es sich wunderbar feiern, kochen, plaudern, naschen, trinken, backen, schlemmen, experimentieren, grillen, und ganz viel lachen ...



Ein guter Start in den Tag - das Badezimmer

Ihr Badezimmer verwöhnt Sie aktuell mit einer Dusche für die kurze Erfrischung am Morgen und mit einer Badewanne zum Entspannen an kalten Wintertragen. Das Bad ist zeitlos hell gefliest und erfüllt die Ansprüche von heute.

Der Waschmaschinenanschluss ist im Waschraum im Untergeschoss.



Das großzügige Schlafzimmer mit Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank



Ein Highlight der Wohnung: Der eigene private Garten (Sondernutzungsrecht)



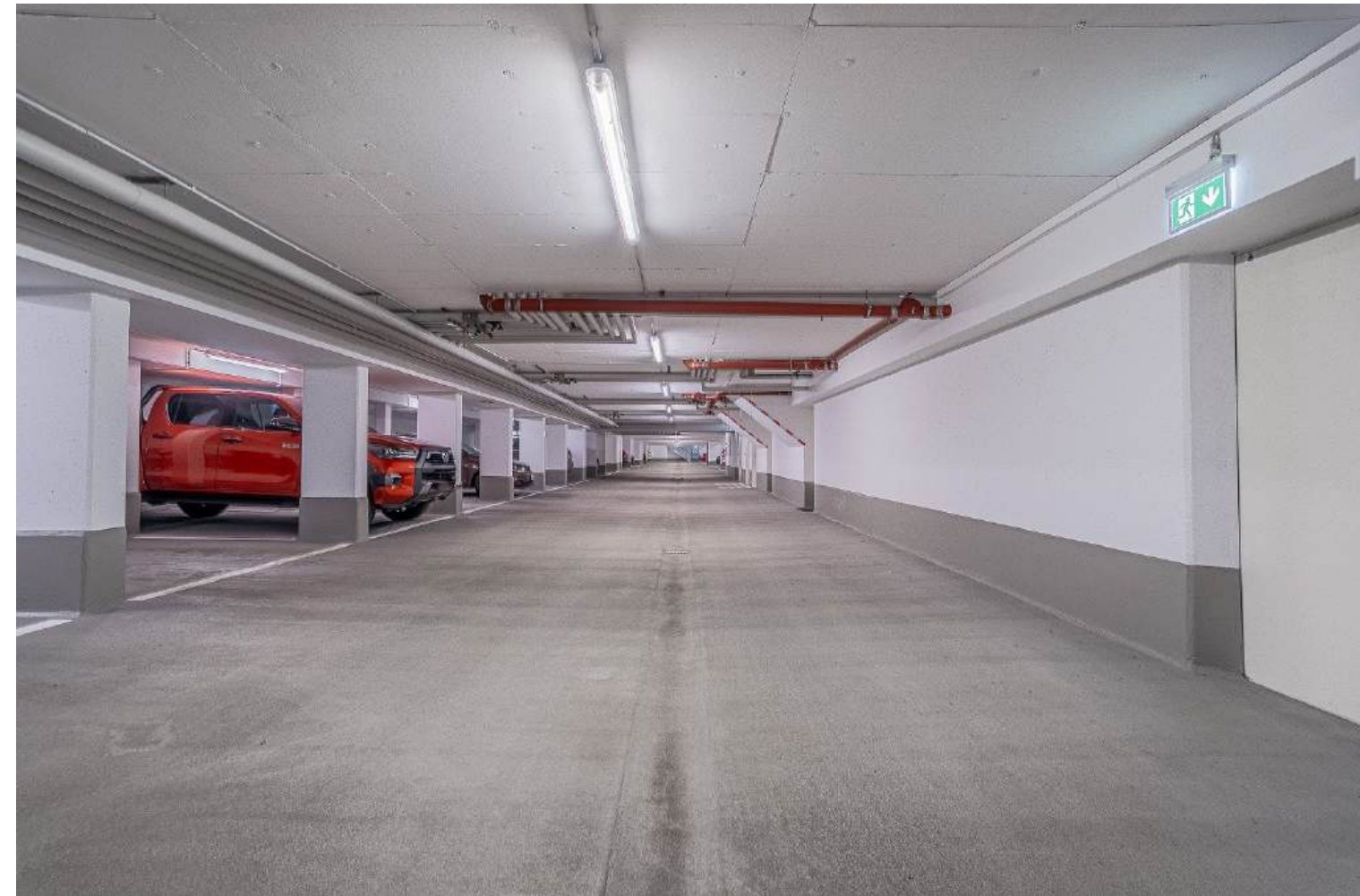
Der Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Schuhe



Ruhig wohnen in familienfreundlicher Wohngegend



Die privaten Einzelstellplätze in der Tiefgarage Nr. 38 und Nr. 39



2025 umfassend saniert. Die Tiefgarage der WEG mit 80 Stellplätzen

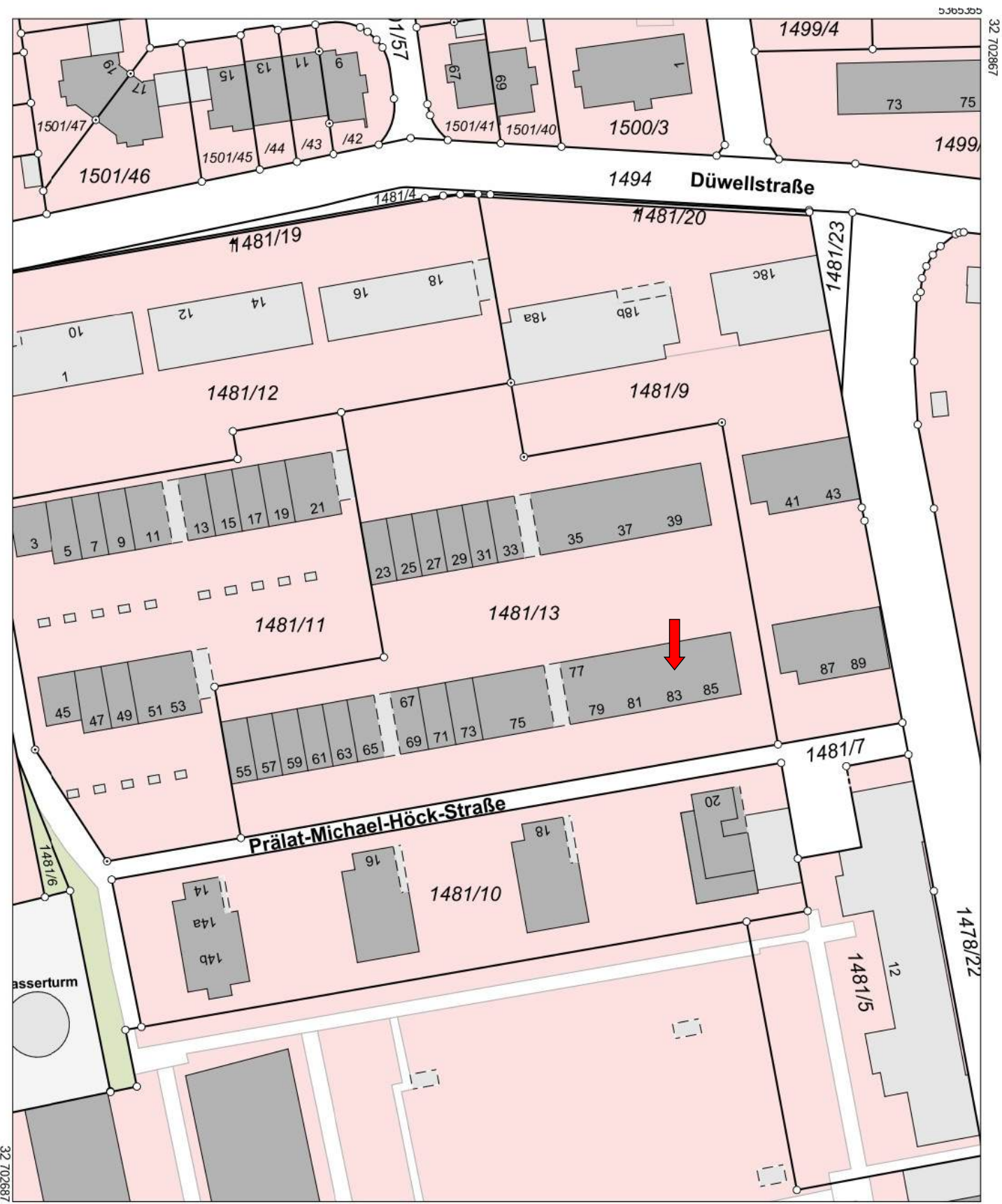


Der Waschraum und der Kellerraum sind nicht weit von der Wohnung entfernt



Der Eingangsbereich zur Wohnung im Erdgeschoss

AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE

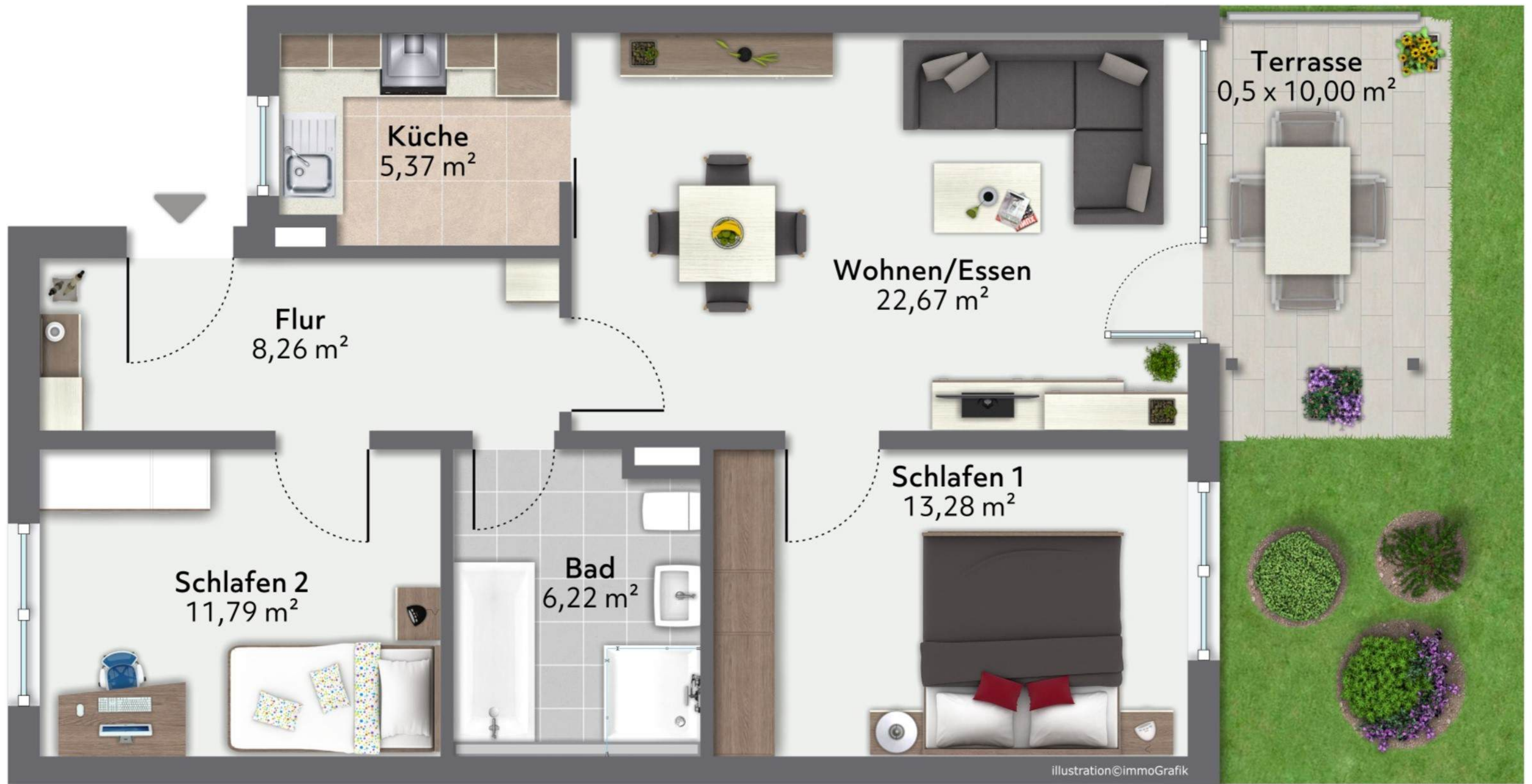


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Fundament:	Streifenfundament, Bodenplatte
Keller:	vollunterkellert, betonierte Außenwände
Außenwände:	Ziegel (24cm)
Innenwände:	Ziegel/Beton, nach statischer Anforderung
Fassade:	gedämmt WDVS, feine Putzstruktur
Dach:	Pultdach mit Zwischensparrendämmung
Türen:	Röhrenspantüren Holz (weiß), Holzzargen, Höhe ca. 2 m, Drückergarnituren aus Edelstahl
Fenster:	Holzfenster 2-fachverglasung, teilw. elektr. Rollläden
Decken:	Stahlbeton verputzt, weiß gestrichen
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,45 m
Bodenbelag:	Fliesen, hochwertiger Parkett
Sanitär:	Bad mit Badewanne und Dusche, WC, Waschbecken, Kalt- und Warmwasserleitungen aus Edelstahl
Heizung:	Zentralheizung, Fernwärme (Fernwärmeversorgung Freising GmbH) Heizkörper, thermostatgesteuert
Elektrik:	Hauptverteilung mit FI, NYM Kabel 3-adrig, Schalterprogramm weiß aus dem Baujahr
Sonstiges	Aufzug



IN FREISING ZU HAUSE

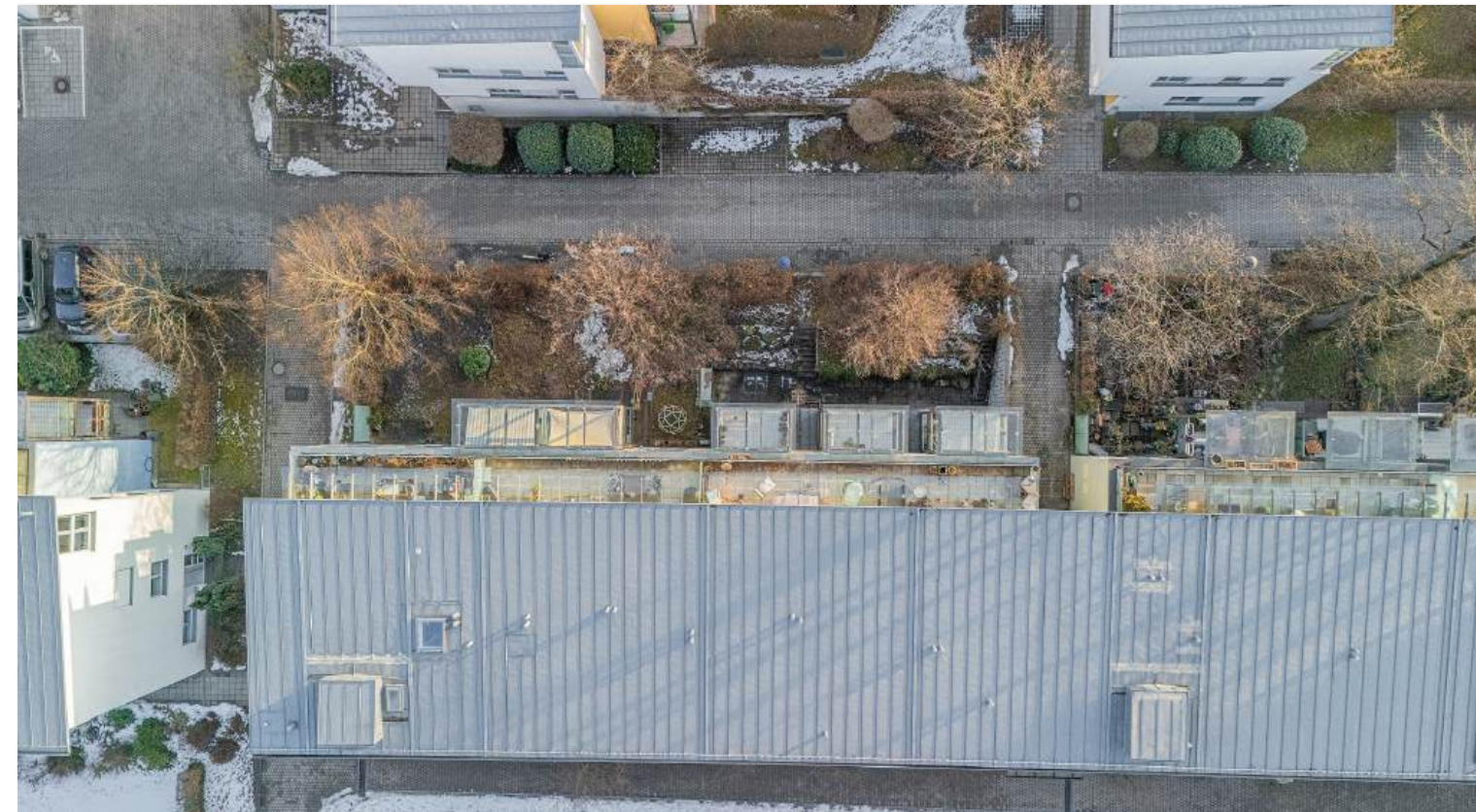
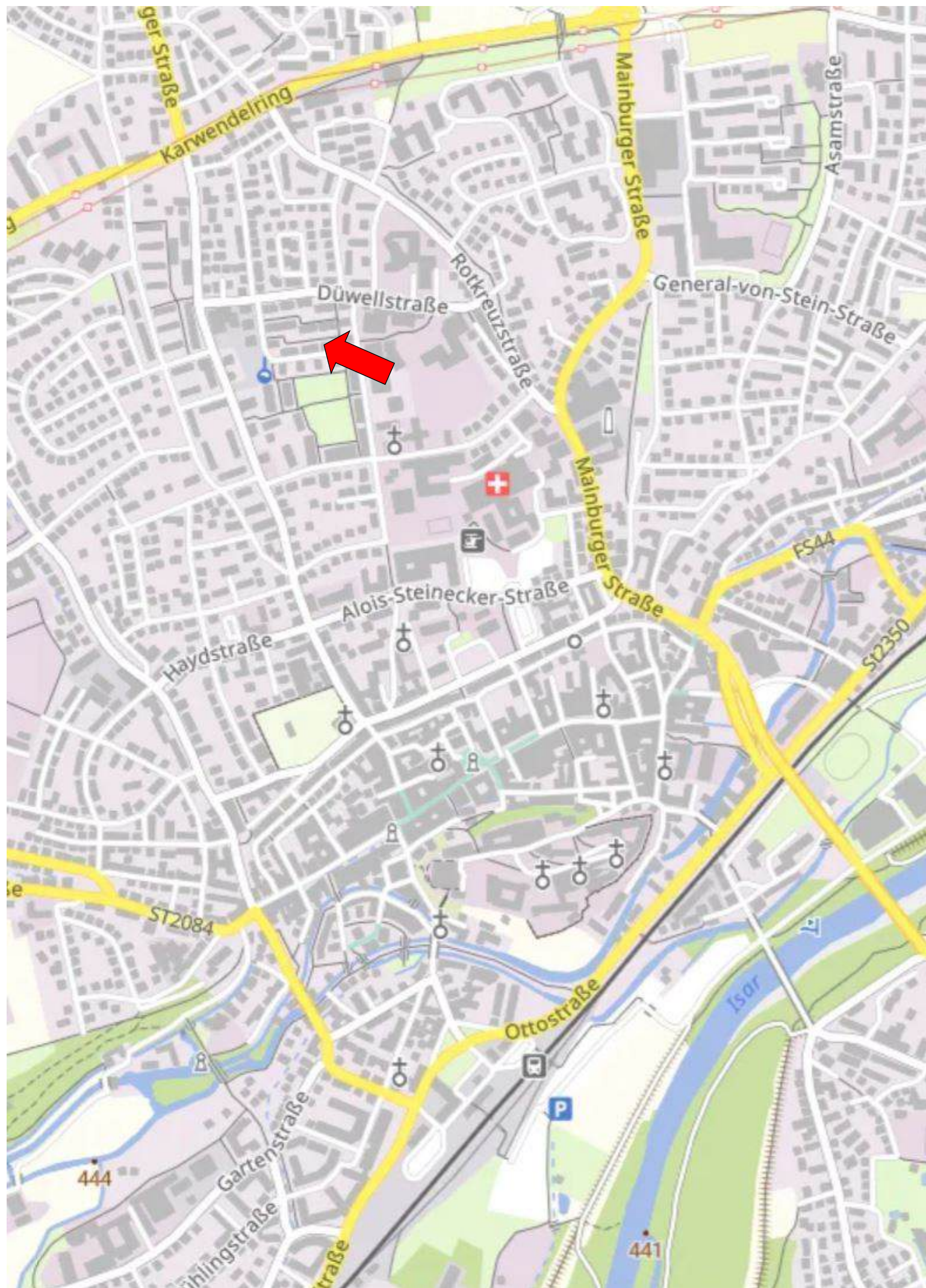


PRÄLAT-MICHAEL-HÖCK-STRASSE

STRESSFREI. GRÜN. LEBENSWERT.

Geprägt von kleinen Mehrfamilienhäusern mit gepflegten Grünflächen vermittelt die Wohngegend am Vimypark auf dem Gelände der früheren Vimy-Kaserne ein ganz besonderes Gefühl von urbanem Stadtleben mit grünen Akzenten. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur des Viertels bilden die Basis für eine Wohn - und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





DIE LAGE

Freising mit ca. 50.000 Einwohnern ist eine sehr attraktive Stadt 30 km nördlich von München und profitiert von Ihrer Nähe zum Flughafen aber auch zu den Isarauen mit hohem Freizeitwert.

Wer hier wohnt, muss nicht weit fahren, denn Freising und sein Umland bieten nicht nur eine sehr gute Infrastruktur sondern auch vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in Laufweite der angebotenen Wohnung, ebenso Cafés und Restaurants.

Auch ohne Auto ist man dank des nahegelegenen S-Bahnhofs (S1) gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Zahlreiche Busverbindungen vernetzen Freising mit dem Umland. Nur wenige Minuten sind es mit dem Auto zu den Autobahnanschlüssen Richtung München / Nürnberg (A 92) über die man auch schnell in die Münchner Innenstadt gelangt.

Für den entspannten Feierabend bietet sich ein Spaziergang entlang der Isar an oder eine Brotzeit in einem der zahlreichen Biergärten. Falls Sie nach der Arbeit lieber sportlich aktiv werden, finden Sie sicher bald Ihre Lieblingsstrecke entlang der Isar und durch die Wälder der Umgebung. Wie wäre es mit einem spontanen Ausflug mit dem Kajak auf der Isar?

Die Natur beginnt vor Ihrer Haustür und wartet nur darauf von Ihnen erkundet zu werden.

Guter Service ist für uns Verpflichtung

Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort die Wohnung zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie z.B. den Kaufvertrag mindestens 14 Tage vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden. Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

Vermietungsservice

Die Nachfrage nach Mietflächen in den Landkreisen ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihr Haus oder Ihre Wohnung nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Appler & Wöhry Immobilien Ebersberg

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zertifizierter Sachverständiger (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: alexander.klar@woehry.immo