



85356 Freising / Lerchenfeld

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – stadtnah und bestens angebunden



358.000 €

Kaufpreis

70,53 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

c/o REMAX Prime Immobilien

Ulrike Eschenbecher

Tel.: 00491717532610

ue@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,53 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	4,5 m²

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	358.000 €
Hausgeld	261 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.10.2033
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	120.00
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHW



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Ausstattung – klar strukturiert, gut vermietbar, angenehm unkompliziert

- + ca. 70,7 m² Wohnfläche – genau die Größe, bei der die Nachfrage erfahrungsgemäß nicht diskutiert werden muss
 - + 3 Zimmer mit durchdachtem Grundriss – alles da, wo man es erwartet
 - + Baujahr 1994 – solide Substanz ohne architektonische Überraschungen
 - + 1.Obergeschoss in gepflegter Wohnanlage – weder ganz unten noch sportlich ganz oben
 - + Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen – freundlich, ohne sich aufzudrängen
 - + Überdachter Balkon (Süd-/Ost-Ausrichtung) – nutzbar, selbst wenn das Wetter verhandeln möchte
 - + Küche mit Schiebetür zum Wohnbereich – offen, geschlossen oder irgendwo dazwischen
 - + Einbauküche im Eigentum des Mieters – ein Thema weniger
 - + Zwei gut geschnittene Schlafzimmer – flexibel nutzbar, breit vermietbar
 - + Tageslichtbad mit Badewanne – Klassiker, der einfach funktioniert
 - + Waschmaschinenanschluss im Bad – da, wo man ihn erwartet
 - + Echtholz-Parkett im Wohnbereich – aufbereitbar = kleines Upgrade-Potenzial
 - + Laminat in den Schlafzimmern – unkompliziert und bewährt
 - + Fliesen in Bad und Flur, PVC in der Küche – pflegeleicht und alltagstauglich
 - + Gas-Zentralheizung (erneuert 2017 laut Energieausweis)
- Energieeffizienzklasse D
- + Vermietet – Einnahmen bereits vorhanden, kein „Wir schauen mal“
 - + Optional bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze (Ref. 1000-186 & 1000-187) – die stillen Helden jeder Kapitalanlage



Beschreibung

Manchmal ist der Immobilienmarkt wie ein schlecht sortierter Kleiderschrank: viel drin, wenig brauchbar – und das, was gut ist, ist meistens schon weg oder plötzlich sehr teuer.

Und dann gibt es diese Wohnung.
Unaufgeregt, solide und mit einer bemerkenswerten inneren Ruhe:
„Ich funktioniere einfach.“

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,53 m² aus dem Baujahr 1994 ist kein Showstar, sondern ein zuverlässiger Performer im Rendite-Orchester. Zentrumsnah, mit schneller Anbindung an die A92 Richtung München und Flughafen sowie in Nähe der Isarauen – also genau die Lage, bei der Mieter nicht lange analysieren, sondern sagen:
„Ja, passt.“
(Spoiler: Sie haben das bereits getan. Die Wohnung ist vermietet. Sehr effizient.)

Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die offenbar ein Talent für Ordnung und Struktur besitzt. Alle Räume sind sinnvoll angebunden – niemand muss durch die Küche ins Schlafzimmer, niemand verirrt sich. Ein Grundriss, der sich nicht für Kunst hält, sondern für Alltag. Und genau deshalb überzeugt.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum und öffnet sich zum überdachten Balkon mit Süd-/Ost-Ausrichtung. Ein Balkon, der selbst bei leichtem Nieselregen leise flüstert:
„Man kann mich trotzdem nutzen.“

Die Küche ist über eine Schiebetür angebunden und damit flexibel offen oder geschlossen nutzbar – diplomatisch, anpassungsfähig und erstaunlich konfliktfrei.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer machen die Wohnung angenehm vielseitig: Paare, kleine Familien oder Menschen mit ambitioniertem Homeoffice fühlen sich hier gleichermaßen angesprochen. Für Kapitalanleger bedeutet das: breite Zielgruppe, stabile Nachfrage, entspannter Puls.

Das Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss erfüllt alle Anforderungen – ohne Experimente, ohne Überraschungen und ohne die Frage: „Und wo lüftet man hier eigentlich?“

Jetzt zum Teil, bei dem Kapitalanleger unauffällig nicken:
Die Wohnung ist vermietet. Einnahmen sind also keine Zukunftsvision, sondern Gegenwart. Das monatliche Hausgeld beträgt 261,- Euro – ein Wert, der weder für Aufregung noch für Schnappatmung sorgt.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr, was übersetzt bedeutet: solide Basis mit Potenzial. Echtholz-Parkett im Wohnbereich (abschleifbar = kleine Wertsteigerung mit überschaubarem Aufwand), dazu funktionale Böden in den übrigen Räumen. Keine Diva, sondern Substanz.

Die Lage innerhalb der Anlage ist angenehm ruhig und im Grünen – zurückgesetzt von der Straße. Ein Umfeld, bei dem Mieter erfahrungsgemäß nicht nach drei Monaten über einen Umzug nachdenken.

Ein Kellerabteil gehört dazu – für Dinge, die man aufbewahrt, weil man sie vielleicht irgendwann wieder braucht. Optional können bis zu zwei Tiefgaragenstellplätze erworben werden. Und wir wissen: Stellplätze sind die stillen Helden jeder Kapitalanlage.

Beheizung erfolgt über eine Gasanlage (erneuert 2017), EEK: D



Lage

Lage – oder: Warum hier alles einfach funktioniert

Freising Lerchenfeld ist keine Lage, die laut sein muss. Sie funktioniert einfach. Und genau das macht sie so wertvoll. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, der Bahnhof Freising bringt Sie zügig Richtung München, die A92 liegt praktisch um die Ecke und der Flughafen ist in rund 10 Minuten erreicht. Kurz gesagt: Mobilität ohne Drama.

Auch der Alltag zeigt sich hier erfreulich unkompliziert: Rewe, Penny und der Tagwerk Biomarkt decken alles ab – vom schnellen Einkauf bis zum guten Gewissen. Restaurants sind ebenfalls in Gehweite, falls der Kochlöffel spontan streikt.

Für den Ausgleich sorgen Grünflächen, Sportmöglichkeiten rund um die Luitpoldanlage und das Fresch – eines der schönsten Schwimmbäder Bayerns, nur wenige Minuten entfernt. Man könnte also jederzeit aktiv werden. Theoretisch.

Drogerien, Ärzte und alles, was man sonst noch braucht, sind ebenfalls schnell erreichbar.

Fazit:

Eine Lage, die nicht diskutiert werden muss. Sondern einfach jeden Tag liefert – zur großen Freude von Mietern. Und Kapitalanlegern.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1994 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Wir haben die Wohnflächenberechnung nach DIN 277 von 1993, erstellt durch ein von dem Bauherren beauftragtes Architekturbüro, erhalten. Für die Richtigkeit der darin enthaltenen Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.



In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Aus Datenschutzgründen wurden bei den Fotos unter Zuhilfenahme von KI persönliche Gegenstände des Mieters entfernt, jedes Bild wurde aber von einem Menschen geprüft und freigegeben.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin – rund um die Uhr verfügbar

Alexa Prime – die Immobilien-KI von RE/MAX Prime

Immobilienbesichtigungen haben Öffnungszeiten – Ihre Fragen nicht. Deshalb steht Ihnen ab sofort Alexa Prime, unsere digitale Assistentin, zur Seite:
24 Stunden am Tag. 7 Tage die Woche.
Die Telefonnummer zu Alexa Prime lautet 089 628 28 785.

Exposé Stand: 16.03.2026 - Änderungen vorbehalten

Ulrike Eschenbecher
Immobilienmaklerin (IHK)
Eschenbecher Immobilien
c/o RE/MAX Prime
Sammelweisstraße 8
85215 Planegg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:
USt.-Id.: DE268586854
Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München



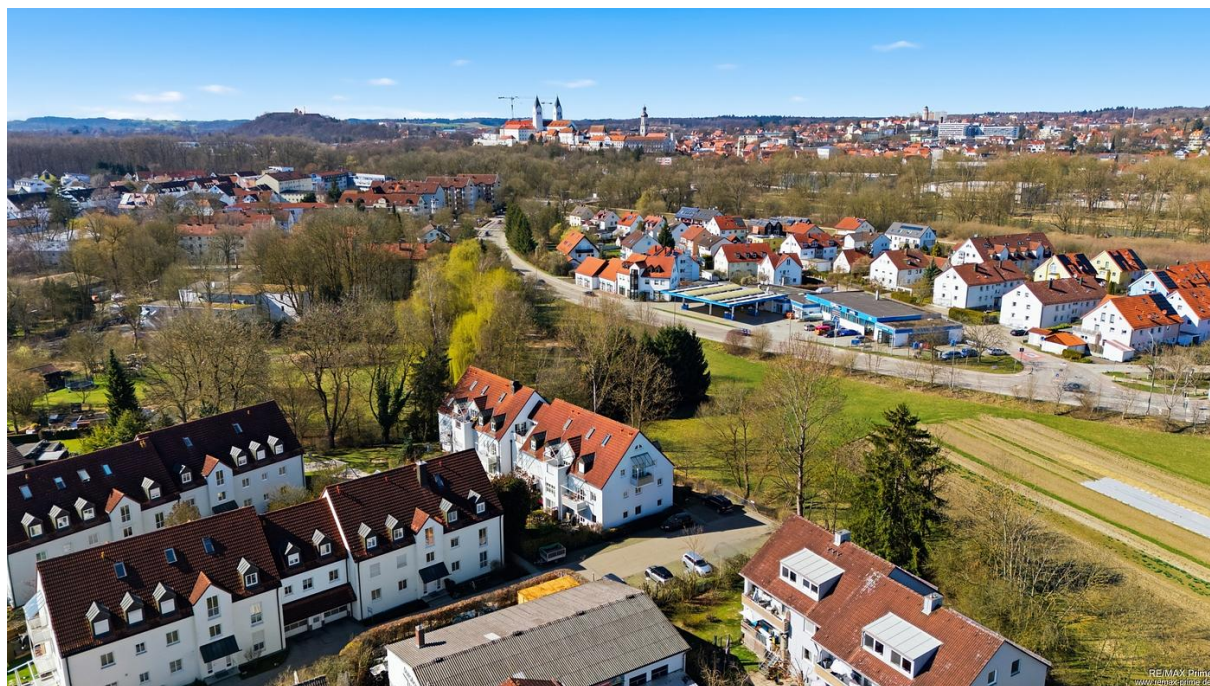
ULRIKE ESCHENBECHER

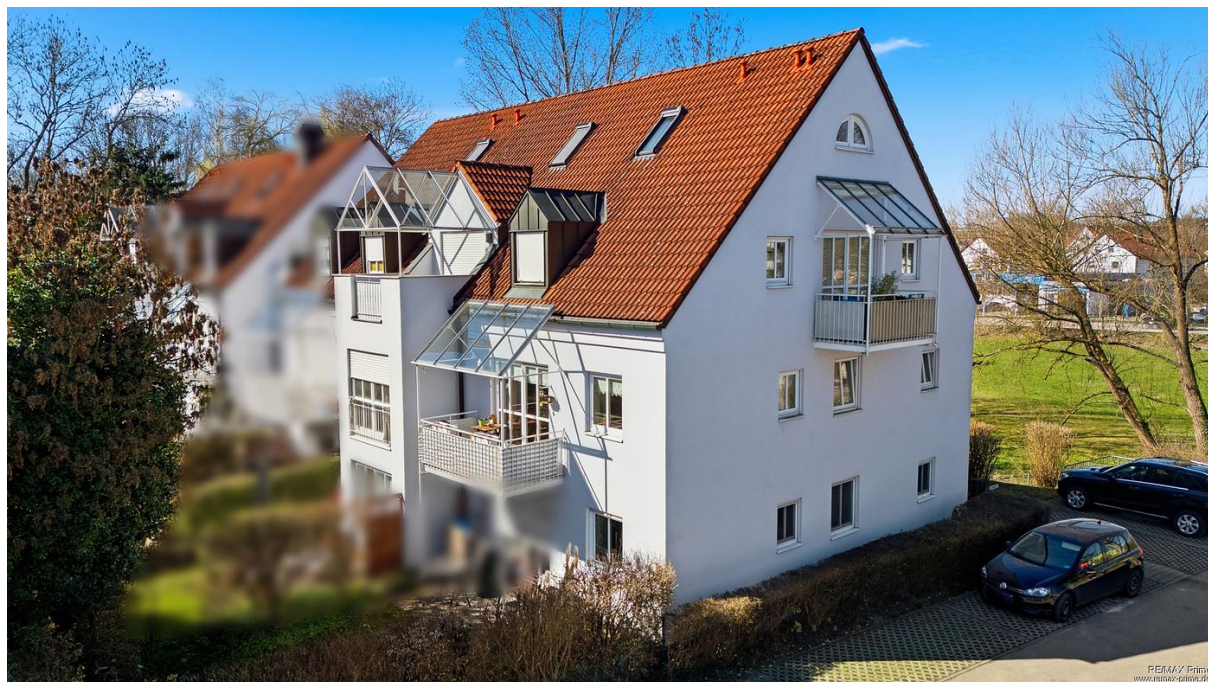
RE/MAX
 COLLECTION

RE/MAX
 Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



















RE/MAX
Prime



RE/MAX Prime
www.immostar.de