

85356 Freising / Lerchenfeld

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



Kaufpreis
358.000 €

Wohnfläche
70,53 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Ulrike Eschenbecher
089904204680
sd@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Hausgeld	261 €
Kaufpreis	358.000 €

Ausstattung

Befeuerung	Gas
------------	-----

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

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

Lage-Beschreibung

Die Wohnung liegt in einem gewachsenen Wohngebiet in Freising Lerchenfeld und verbindet ruhiges Ankommen mit kurzen Wegen in den Alltag. Für Berufstätige ist vor allem die unkomplizierte Mobilität ein Pluspunkt: Gleich zwei Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Der Bahnhof Freising ist in der Nähe und bringt Sie je nach Verbindung zügig Richtung München. Die A92 Richtung München oder Landshut ist auf kurzem Weg erreichbar, der Flughafen München ist nur gute 10 Autominuten entfernt.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine sehr alltagstaugliche Infrastruktur. Für den schnellen Einkauf liegen Rewe und Penny in der Nähe, ergänzt durch den Tagwerk Bio Markt für bewusste Besorgungen. Verschiedene Restaurants befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Online-ID:
LQXBKTFD

Objekt-Nr.:
1000-184



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Für Ausgleich nach der Arbeit ist ebenfalls gesorgt. Mehrere Grünflächen liegen in der Umgebung und laden zu einer Runde an der frischen Luft ein. Sportlich wird es im Sportcenter sowie rund um die Luitpoldhalle und die Luitpoldanlage, die in wenigen Minuten erreichbar sind und gute Optionen für Training und Freizeit bieten. Auch das Fresch, eines der schönsten Schwimmbäder in Bayern, ist mit dem Fahrrad nur wenige Minuten entfernt. Praktisch im Alltag sind außerdem Drogeriemärkte in der Nähe sowie ärztliche Versorgung im Umfeld.

Insgesamt bietet die Lage eine stimmige Mischung aus guter Erreichbarkeit, Gastronomie und Freizeitmöglichkeiten, ideal für alle, die urban angebunden wohnen und ihre Zeit flexibel gestalten möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- ca. 70,53 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- Baujahr 1994
- 1. Obergeschoss
- gepflegte Wohnanlage
- Überdachter Balkon mit Süd-/Ost-Ausrichtung
- helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- Küche mit Schiebetür zum Wohnbereich
- zwei gut geschnittene Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Echtholz-Parkett im Wohnzimmer
- Fliesen in Bad und Flur
- Laminatboden in den 2 Schlafzimmern
- PVC in der Küche
- EBK gehört dem Mieter
- Gas-Zentralheizung erneuert 2017 (lt. Energieausweis)
- Energieeffizienzklasse D
- vermietet – solide Mietstruktur
- Möglichkeit, bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze im Paket oder einzeln zu erwerben (Ref. 1000-186 und Ref. 1000-187)

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70,53 m² Wohnfläche aus dem Baujahr 1994 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus angenehmer Wohnatmosphäre, funktionalem Grundriss und attraktiver Lage. Sie ist zentrumsnah, hervorragend angebunden an die A92 Richtung München oder zum Flughafen und liegt in Nähe der Isarauen.

Zu den besonderen Merkmalen der Wohnung zählen:

- helle, freundliche Wohnatmosphäre
- durchdachter Grundriss mit guter Raumaufteilung
- attraktive Lage innerhalb einer gepflegten Wohnanlage
- Überdachter Balkon mit Süd-/Ost-Ausrichtung
- Möglichkeit, bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze zu erwerben, im Paket oder einzeln.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ansprechend gestalteten Ensembles mit insgesamt fünf zweigeschossigen Hausabschnitten.

Besonders hervorzuheben ist die Lage innerhalb der Anlage: Die zum Verkauf stehende Wohnung liegt zurückgesetzt von der Straße und eingebettet im Grünen, wodurch ein entspanntes Wohnumfeld entsteht. Beim Betreten der Wohnung fällt die großzügige Diele auf, die alle Räume miteinander verbindet und eine angenehme Offenheit vermittelt. Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der durch große Fensterflächen viel Tageslicht erhält und eine freundliche Wohnatmosphäre schafft.

Hier befindet sich der direkte Zugang auf den überdachten Balkon mit Süd-/Ost-Ausrichtung, der den Wohnraum ins Freie erweitert und einen schönen Platz für entspannte Stunden bietet.

Die Küche ist über eine praktische Schiebetür mit dem Wohnbereich verbunden. Dadurch kann sie flexibel in das offene Wohnkonzept integriert oder bei Bedarf separat genutzt werden. Die Raumgröße erlaubt neben ausreichend Arbeitsfläche auch eine kleine Ess- oder Barlösung.

Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Eltern- und Kinderzimmer, Gästezimmer oder ruhiger Arbeitsbereich. Das Tageslichtbad mit Badewanne präsentiert sich großzügig und funktional. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und angenehme Helligkeit. Ein Anschluss für eine Waschmaschine ist vorhanden.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist aktuell vermietet. Damit bietet sie sowohl für Kapitalanleger eine solide Vermietungssituation als auch für Eigennutzer eine interessante Perspektive für die Zukunft. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 261,- Euro.

Die Ausstattung entspricht dem Baujahr. Im Wohnbereich ist Echtholz-Parkett verlegt, das sich abschleifen und neu aufarbeiten lässt. In den Schlafzimmern wurde Laminatboden verlegt, während Küche, Bad und Diele funktional mit PVC bzw. Fliesenboden ausgestattet sind.

Für praktischen Stauraum sorgt das abschließbare Kellerabteil, das zur Wohnung gehört. Die Wohnanlage wird über eine Gas-Heizungsanlage versorgt (2017 neu lt. Energieausweis). Energieeffizienzklasse: D

Zu der Wohnung können optional bis zu 2 Tiefgaragenstellplätze erworben werden. (Ref. 1000-186 / 1000-187)

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

Impressionen





