

Exposé

Wohnung in Freising

Neuwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung mit barrierefreiem Zugang in ruhiger Lage von Freising-Lerchenfeld



Objekt-Nr. OM-426621

Wohnung

Vermietung: **1.330 € + NK**

Ansprechpartner:
Norbert Past - Past Immobilienmanagement

85356 Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Miete Garage/Stellpl.	55 €
Etagen	3	Mietsicherheit	3.990 €
Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	73,80 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	10,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Erdwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	125 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	130 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	255 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ansprechende, nahezu neuwertige 3-Zimmer-Gartenwohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Wohneinheiten und überzeugt durch ihre gehobene Innenausstattung. Das Gebäude wurde erst im November 2020 fertiggestellt; ein aktueller Energieausweis liegt vor. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich. Der Bezug ist zum 01.05.2026, bei Bedarf auch bereits zum 01.04.2026, möglich.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit integrierter Einbauküche bildet das Herzstück der Wohnung. Die eingebaute Küche ist vollständig ausgestattet und ihre Nutzung ist bereits im Mietpreis enthalten. Von hier aus gelangen Sie in den eigenen Gartenanteil, der über den angrenzenden Gemeinschaftsgarten betreten wird und zum Entspannen im Freien einlädt.

Ein eigener, abschließbarer Kellerraum bietet ausreichend Stauraum, Waschmaschine und Trockner können an einem hierfür vorgesehenen Platz im gemeinschaftlichen Waschraum aufgestellt werden. Im Außenbereich steht zudem ein abschließbares Fahrradhaus zur sicheren Unterbringung von bis zu elf Fahrrädern zur Verfügung. Ihren PKW parken Sie auf einem überdachten Außenstellplatz (Carport) mit eigenem Stromanschluss.

Ausstattung

Im Flur sowie im Wohn- und Essbereich ist ein hochwertiger Feinsteinzeugboden in ansprechender Holzdielenoptik verlegt, der harmonisch mit dem modernen Eichenparkett in den beiden Schlafräumen kombiniert ist. Sämtliche Räume sind mit elektrischen Rollläden, einer kontrollierten Lüftungsanlage sowie Fußbodenheizung ausgestattet und bieten dadurch hohen Wohnkomfort.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne mit Echtglas-Duschwand. Für eine optimale Internetanbindung stehen sowohl ein Glasfaseranschluss der Telekom als auch die Möglichkeit zur Zubuchung über den vorhandenen Kabelanschluss von Vodafone zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Haltung von Hauskatzen ist in dieser Wohnung leider nicht erwünscht. Wir bitten daher, bei geplanter Katzenhaltung (auch im Hinblick auf eine mögliche spätere Anschaffung) von einer Bewerbung abzusehen. Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Wohnungsbesichtigungen finden ab dem 13.02.2026 in Einzelterminen und nach vorheriger Einladung statt. Aufgrund der begrenzten Terminkapazität bitten wir um möglichst vollständige Angaben in Ihrer Bewerbung, insbesondere zur Personenzahl sowie zum gewünschten Einzugstermin.

Lage

Das Objekt liegt ruhig in dritter Reihe zur Erdinger Straße und damit zentral im Freisinger Stadtteil Lerchenfeld. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Eine nahegelegene Bushaltestelle mit direkter Verbindung zum Freisinger Bahnhof (S-Bahn- und Regionalbahnanchluss Richtung München) sowie in die Freisinger Innenstadt ist fußläufig sehr gut erreichbar. Der Bahnhof und die Innenstadt können alternativ auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit erreicht werden (ca. 1,8 km).

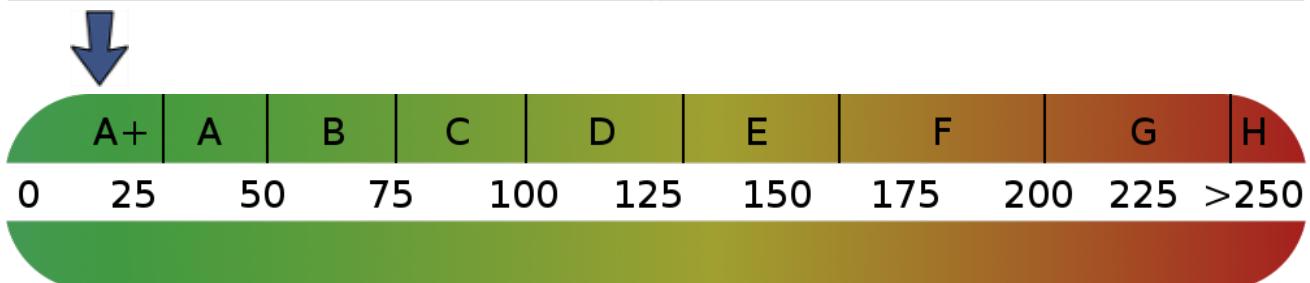
In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Bäckereien sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Autobahn A92 ist mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Anbindung in Richtung München und Landshut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Ansicht mit Carport



Hauszugang / Mülltonnen

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur zum Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Flur (Blick vom Wohnzimmer)



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnbereich (Blick v. EBK)

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Zimmer 2 (Gartenseite)

Exposé - Galerie



Abstellraum



Zimmer 1 (Nordseite)

Exposé - Galerie

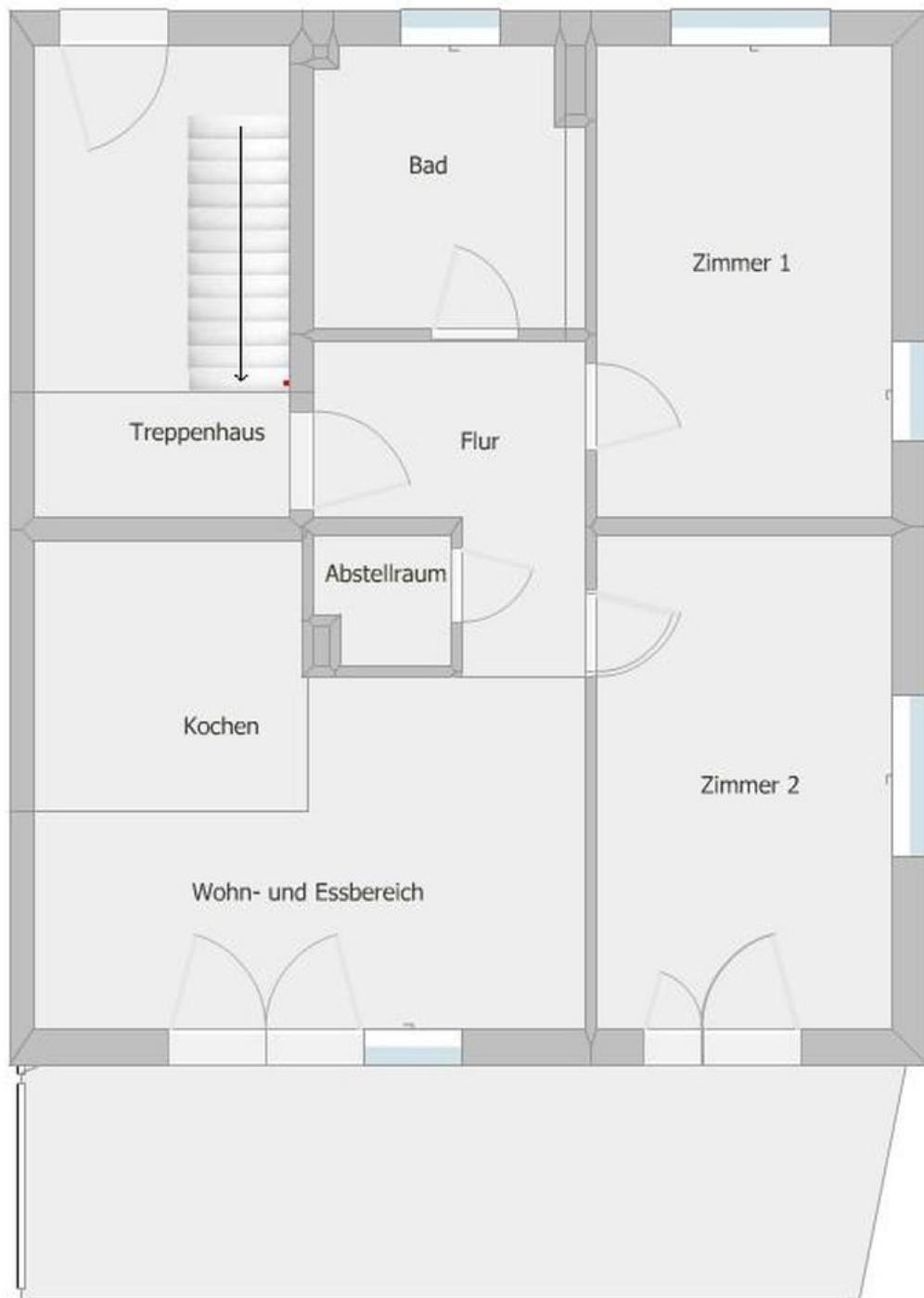


Badezimmer



Zugang zum Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2D