



## Klebelstraße 4–4a 85356 Freising



Umnutzung eines Brauereigebäudes mit  
13 Wohnungen und Neubau eines Mehrfamilien-  
hauses mit 5 Wohnungen und Tiefgarage

### Wohnung 9

119,66 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
2. Obergeschoss Vordergebäude  
4 Zimmer

3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

Walter Tamegger  
Verkaufsleitung

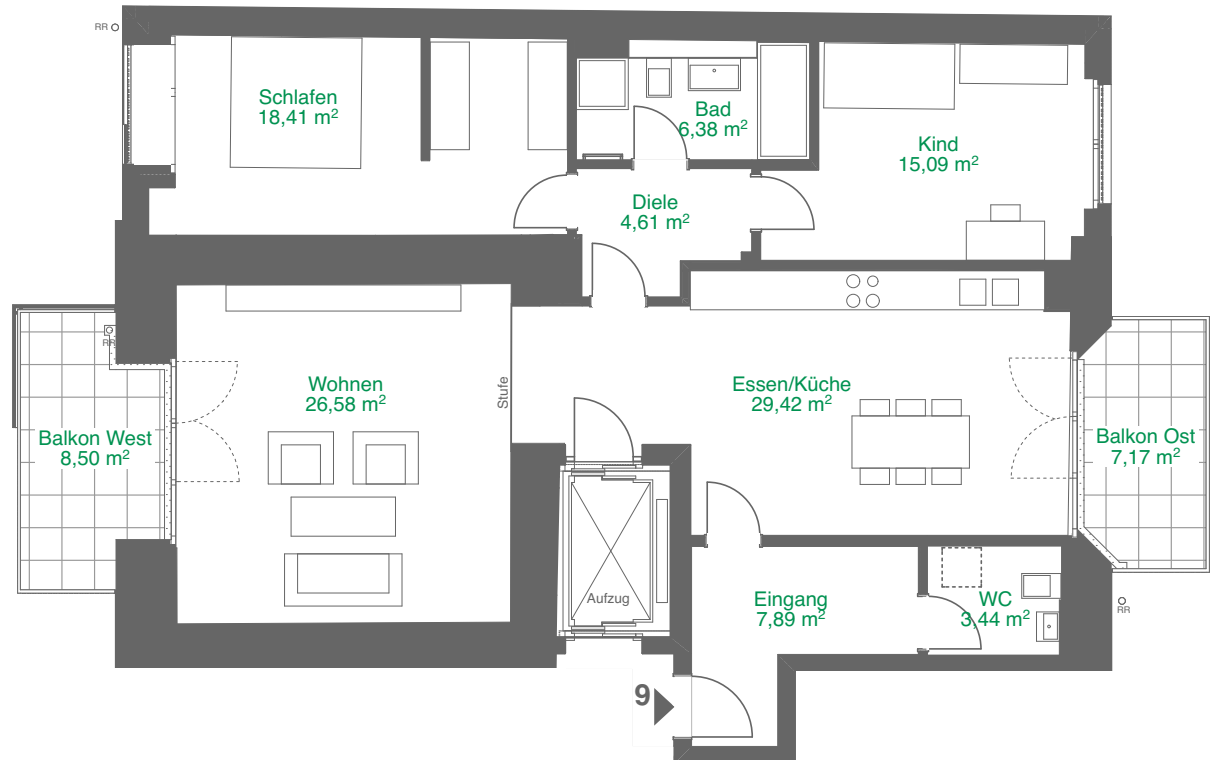
T 089 44 232 88 44  
M 0173 44 232 88

[www.3BAU.de](http://www.3BAU.de)  
[verkauf@3BAU.de](mailto:verkauf@3BAU.de)

## Wohnung 9 2. Obergeschoss Vordergebäude

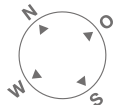
2. Obergeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Wohnen	26,58	26,58
Essen+Küche	29,42	29,42
Schlafen	18,41	18,41
Kind	15,09	15,09
Bad	6,38	6,38
WC	3,44	3,44
Eingang	7,89	7,89
Diele	4,61	4,61
Balkon West *	8,50	4,25
Balkon Ost *	7,17	3,59
Keller	5,51	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>133,00</b>	<b>119,66</b>

\* zu 1/2 gerechnet



### Haftungshinweise

Die in dem Prospekt abgebildeten Illustrationen sind als Interpretationen des Visualisierers zu sehen und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Die verwendeten Abbildungen stellen lediglich unverbindliche Gestaltungsmöglichkeiten dar und besitzen keine Verbindlichkeit für die tatsächliche Ausführung des Bauvorhabens und die finalen Ausstattungen der Wohnungen. Die dargestellte Möblierung, die sanitären Gegenstände und die Einrichtung sind als Vorschlag unserer Architekten zu sehen und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Alle Angaben spiegeln den aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wider (November 2020). Im Zuge der Ausführungsplanung bzw. der Bauausführung können sich Änderungen ergeben. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden. Maßgebend und verbindlich für die von uns geschuldeten Leistungen sind ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag und die notariell beurkundete Teilungserklärung nebst der darin mit beurkundeten Baubeschreibung. Diese Unterlagen sind allein verbindlich. Alle Daten (Texte, Bilder, Grafiken und Illustrationen) in diesem Prospekt sind urheberrechtlich geschützt. Es besteht ein ausschließliches Nutzungsrecht der 3BAU GmbH.



## Wohnung 9

2. Obergeschoss Vordergebäude

# Durchdachte Grundrisse

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss des ehemaligen Brauereigebäudes erstreckt sich auf einer Wohnfläche von 119,66 m<sup>2</sup> über die gesamte Hausbreite. Der als geschlossene Diele winkelförmig angelegte Eingangsbereich mit separatem WC erschließt den zentralen Essbereich mit Küche. Dieser geht – mit einer Stufe abgesetzt – in den Wohnbereich über. Balkone an der West- und Ostseite erweitern den Bereich zum Wohnen, Essen und Kochen ins Freie. Ein mit einer Tür abtrennbarer Flur erschließt die privaten Räume wie das Schlafzimmer mit Ankleide sowie das Kinderzimmer und ein Bad mit Badewanne. Die Wohnung ist über das Treppenhaus und den hausinternen Aufzug erreichbar.

