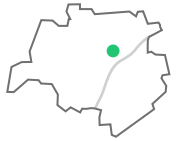




## Klebelstraße 4–4a 85356 Freising



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

### Wohnung 1

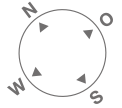
77,49 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erdgeschoss Vordergebäude  
2 Zimmer

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 1 Erdgeschoss Vordergebäude

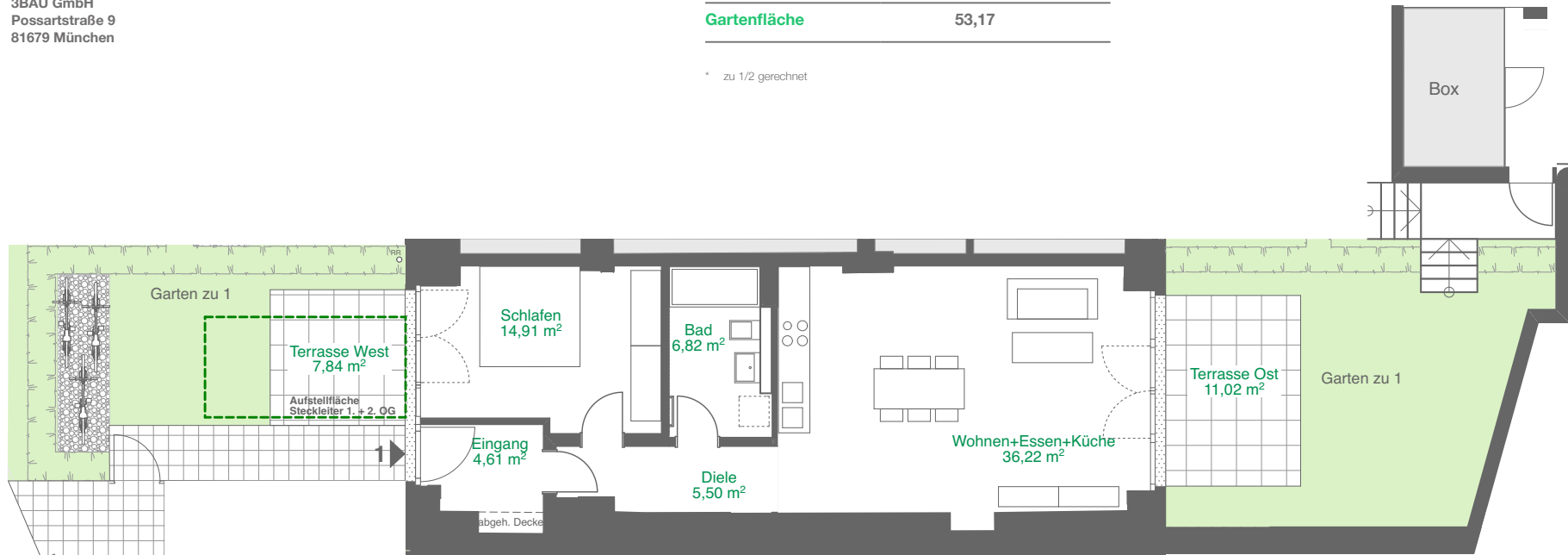
### Haftungshinweise

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.

3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

Erdgeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m <sup>2</sup>	Wohnfläche m <sup>2</sup>
Wohnen+Essen+Küche	36,22	36,22
Schlafen	14,91	14,91
Bad	6,82	6,82
Eingang	4,61	4,61
Diele	5,50	5,50
Terrasse West *	7,84	3,92
Terrasse Ost *	11,02	5,51
Keller	5,05	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>91,97</b>	<b>77,49</b>
<b>Gartenfläche</b>	<b>53,17</b>	

\* zu 1/2 gerechnet



## Wohnung 1

Erdgeschoss Vordergebäude

# Durchdachte Grundrisse

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Brauereigebäudes erstreckt sich auf einer Wohnfläche von 77,49 m<sup>2</sup>. Sowohl an der Westseite zur Klebelstraße, als auch nach Osten zum Innenhof orientiert befindet sich eine Terrasse mit Garten. Über den befestigten Vorbereich und den begleitenden Vorgarten mit Terrasse und begrüntem Sichtschutz gelangt man zum privaten Wohnungszugang. Der als geschlossene Diele ausgeführte Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe. Über den anschließenden Flur sind das Schlafzimmer sowie das Bad mit Badewanne zugänglich. Der Wohn-, Koch- und Essraum öffnet sich nach Osten zum privaten Freibereich. Wie ein Atrium ist die Ost-Terrasse mit Garten geschützt und bewirkt eine größtmögliche Privatsphäre im Wohnbereich. Die Tiefgarage und die Kellerräume sind über den Gartenbereich über eine Treppe direkt zugänglich.

