



Klebelstraße 4–4a 85356 Freising

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

Wohnung 2

77,97 m² Wohnfläche
Erdgeschoss Vordergebäude
2 Zimmer

3BAU GmbH
Possartstraße 9
81679 München

Walter Tamegger
Verkaufsleitung

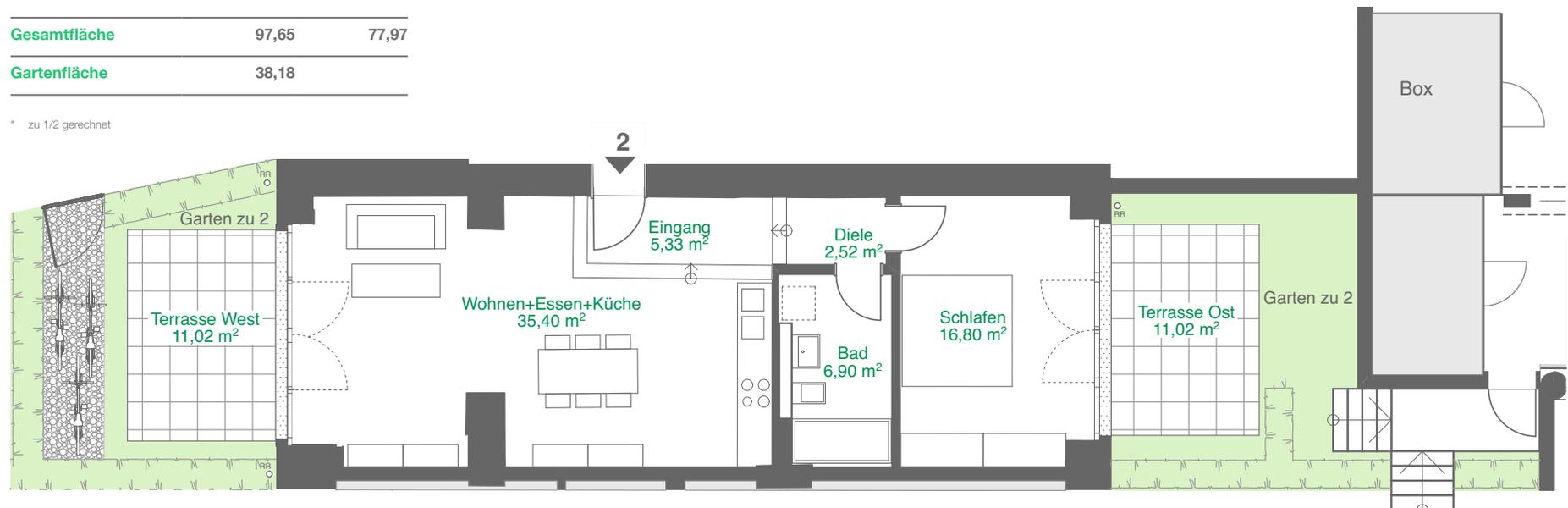
T 089 44 232 88 44
M 0173 44 232 88

www.3BAU.de
verkauf@3BAU.de

Wohnung 2

Erdgeschoss Vordergebäude	Nutzfläche m²	Wohnfläche m²
Wohnen+Essen+Küche	35,40	35,40
Schlafen	16,80	16,80
Bad	6,90	6,90
Eingang	5,33	5,33
Diele	2,52	2,52
Terrasse West *	11,02	5,51
Terrasse Ost *	11,02	5,51
Keller 20	8,66	-
Gesamtfläche	97,65	77,97
Gartenfläche	38,18	

* zu 1/2 gerechnet

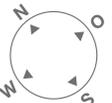


Haftungshinweise:

Objekt Klebelstraße 4-4a in 85356 Freising

Alle Flächenangaben sind ohne Gewähr. Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Teilungserklärung, der Freiflächenplan und die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne. Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist beispielhaft und nicht Bestandteil des Angebotes. Alle Grundrisse spiegeln den aktuellen Planungsstand zum Zeitpunkt der Prospekterstellung wider (Februar 2022). Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.

3BAU GmbH, Possartstraße 9, 81679 München



Wohnung 2

Durchdachter Grundriss

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Brauereigebäudes erstreckt sich auf einer Wohnfläche von 77,97 m². Sowohl an der Westseite zur Klebelstraße als auch nach Osten zum Innenhof orientiert befindet sich eine Terrasse mit Garten. Über den befestigten Vorbereich und dem begleitenden Vorgarten mit Terrasse und begrüntem Sichtschutz gelangt man zum Wohnungszugang im gemeinschaftlichen Treppenhaus des Gebäudes. Der Eingangsbereich geht fließend in den Wohn-, Ess- und Kochraum über. Vom Flur sind sowohl das Bad mit Badewanne als auch das Schlafzimmer zugänglich. Wie ein Atrium ist der Freibereich geschützt und bewirkt eine größtmögliche Privatsphäre im Schlafzimmer mit einer großzügigen Verglasung. Die Tiefgarage und die Kellerräume sind über den Gartenbereich über eine Treppe direkt zugänglich.

