



## **Klebelstraße 4–4a 85356 Freising**

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

### **Wohnung 14**

115,16 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Erdgeschoss Rückgebäude  
4 Zimmer

3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

Walter Tamegger  
Verkaufsleitung

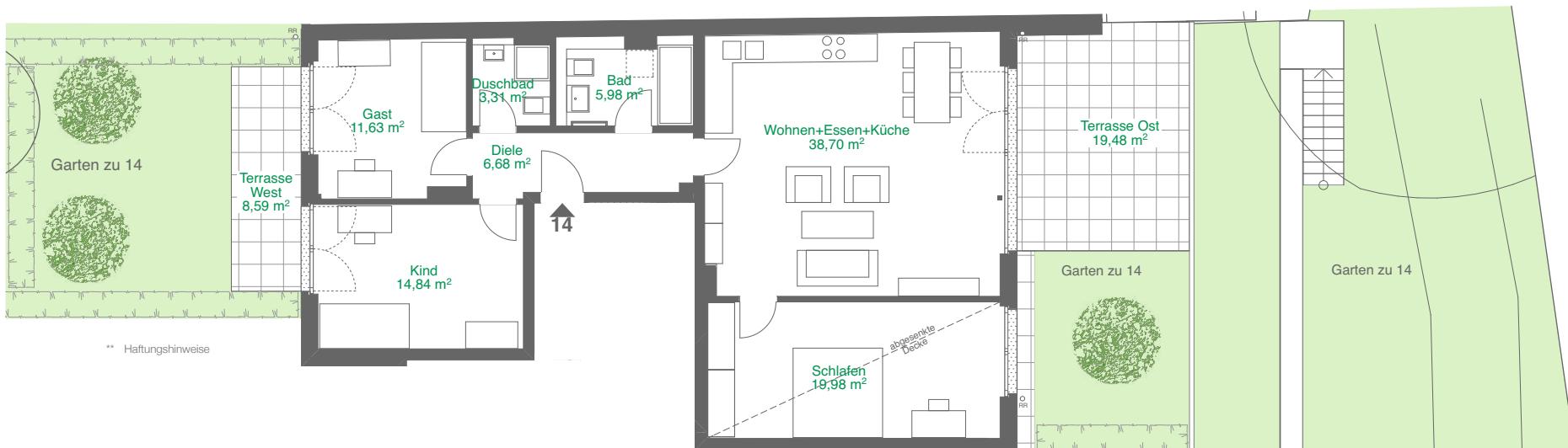
T 089 44 232 88 44  
M 0173 44 232 88

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

## Wohnung 14

<b>Erdgeschoss Rückgebäude</b>	<b>Nutzfläche m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnfläche m<sup>2</sup></b>
Wohnen+Essen+Küche	38,70	38,70
Schlafen	19,98	19,98
Kind	14,84	14,84
Gast	11,63	11,63
Bad	5,98	5,98
Duschbad	3,31	3,31
Diele	6,68	6,68
Terrasse Ost *	19,48	9,74
Terrasse West *	8,59	4,30
Keller	5,65	-
<b>Gesamtfläche</b>	<b>134,84</b>	<b>115,16</b>
<b>Gartenfläche</b>	<b>126,75</b>	

\* zu 1/2 gerechnet



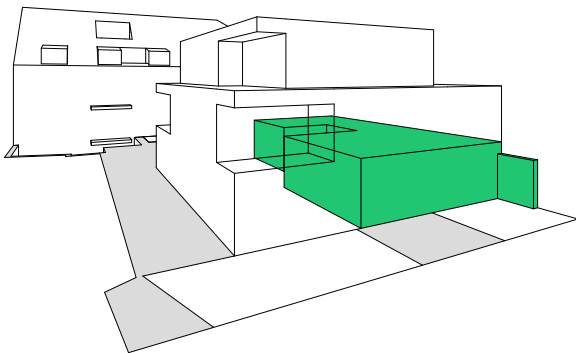
\*\* Haftungshinweise



## Wohnung 14

# Durchdachter Grundriss

Die großzügige 4-Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf einer Wohnfläche von 115,16 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss des Neubaus. Der als geschlossene Diele angelegte Eingangsbereich erschließt das Kinder- und das Gästezimmer, ein Duschbad mit WC, ein Bad mit Badewanne sowie den offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich. Von hier aus ist das Schlafzimmer mit Blick in den Garten zugänglich. Während die Terrasse im Osten neben einem Mauervorsprung liegt und sowohl die größtmögliche Privatsphäre als auch einen Weitblick bietet, leitet die Terrasse im Westen in den sichtgeschützten Garten über. Die Wohnung ist über das Treppenhaus und den hausinternen Aufzug – beginnend bei der Tiefgarage und den Kellerräumen erreichbar.



**\*\*Haftungshinweise:**

**Objekt Kleibelstraße 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 (Mai 2022). Im Zuge der Ausführungsplanung können sich Änderungen ergeben.