



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

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

### **Wohnung 13**

196,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
266,10 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
2. Dachgeschoss + Untergeschoss  
Vordergebäude  
3 Zimmer + Hobbyraum

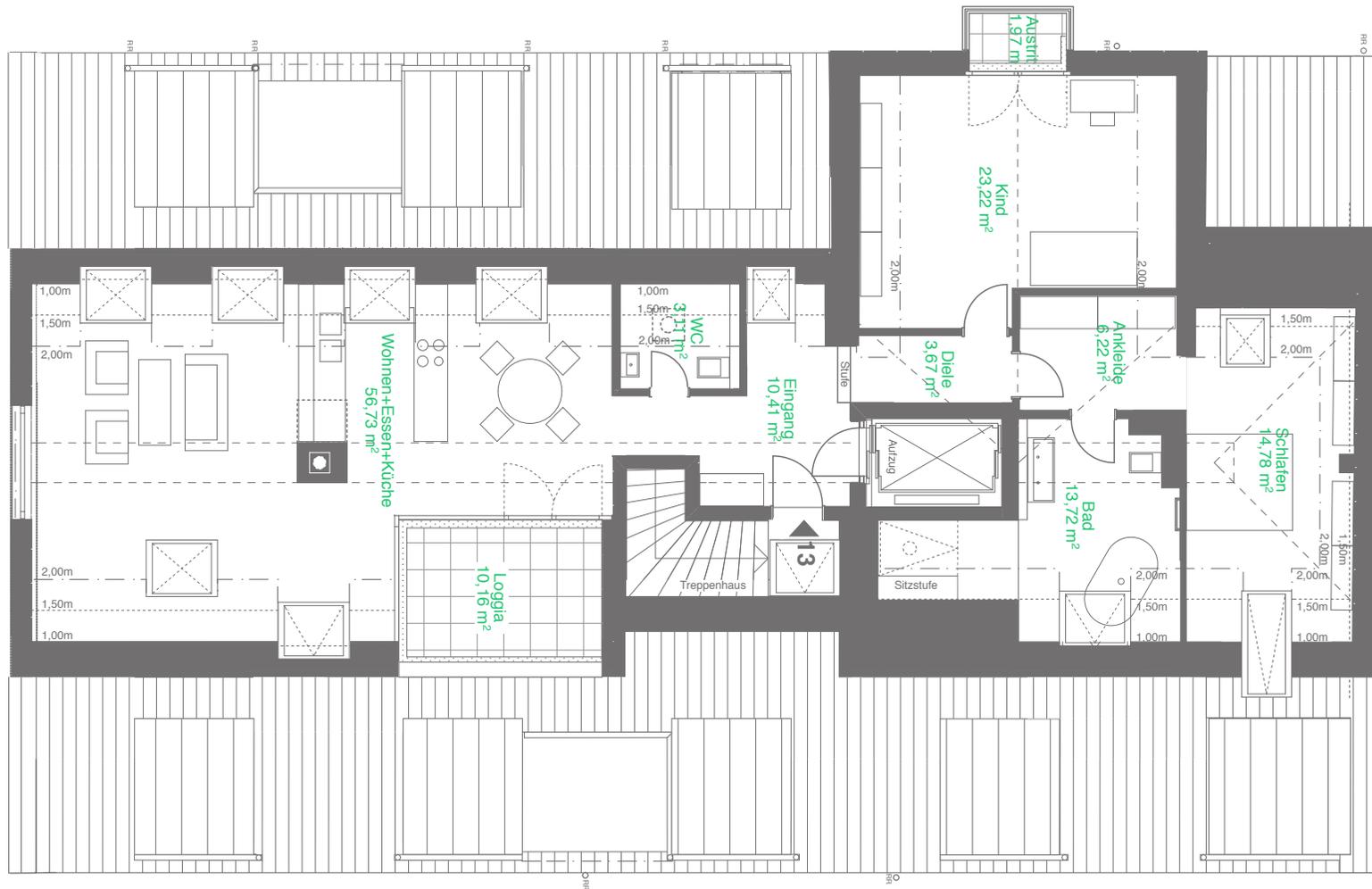
3BAU GmbH  
Possartstraße 9  
81679 München

Walter Tamegger  
Verkaufsleitung

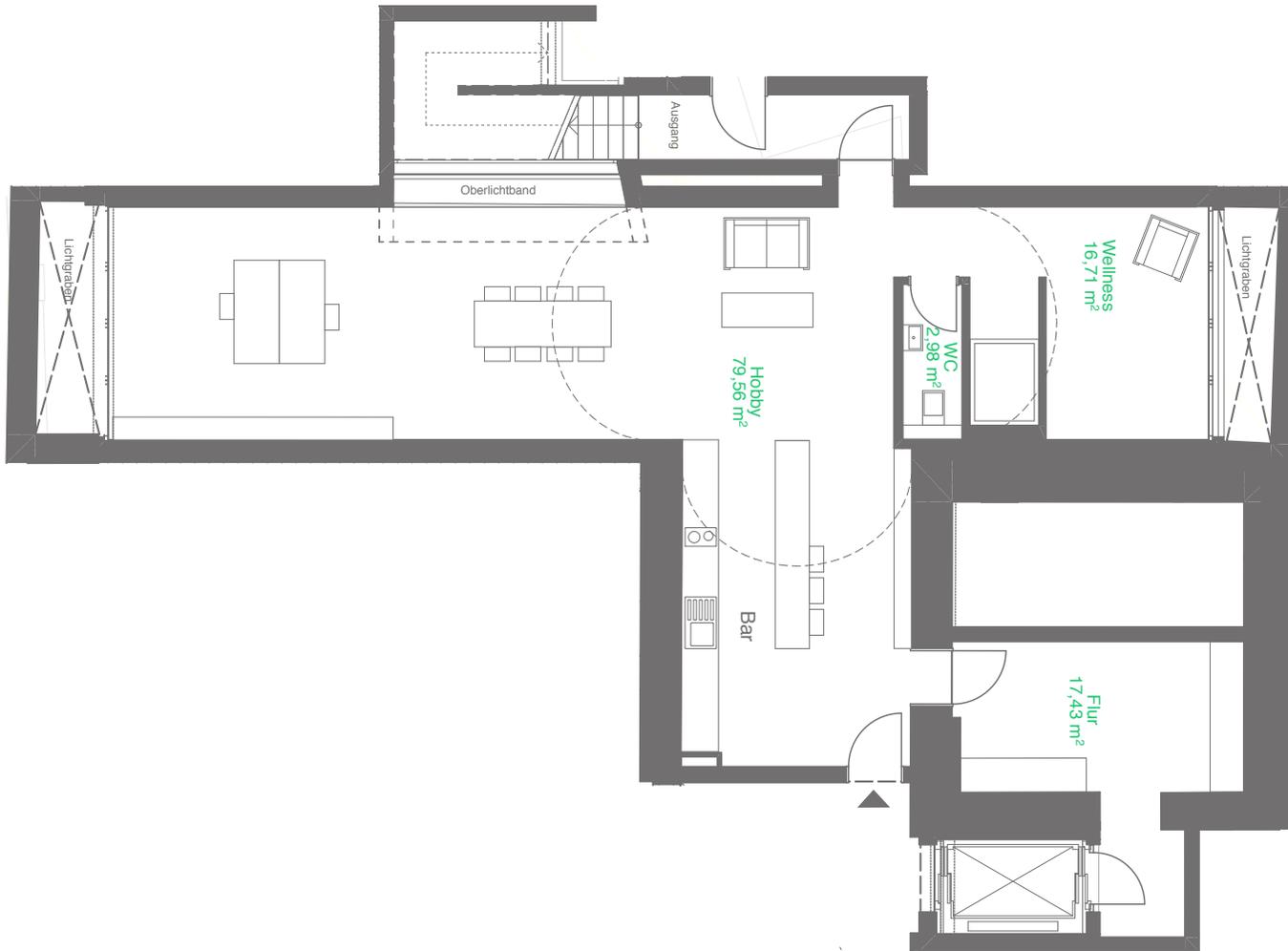
T 089 44 232 88 44  
M 0173 44 232 88

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

## Wohnung 13 2. Dachgeschoss



Wohnung 13  
Hobbyraum  
Untergeschoss



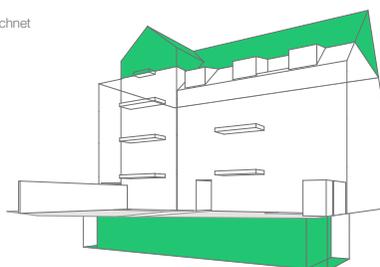
\*\* Haftungshinweise



## Wohnung 13

| 2. Dachgeschoss<br>Vordergebäude       | Nutzfläche<br>m <sup>2</sup> | Wohnfläche<br>m <sup>2</sup> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Wohnen + Essen + Küche                 | 56,73                        | 56,73                        |
| Kind                                   | 23,22                        | 23,22                        |
| Schlafen                               | 14,78                        | 14,78                        |
| Ankleide                               | 6,22                         | 6,22                         |
| Bad                                    | 13,72                        | 13,72                        |
| WC                                     | 3,11                         | 3,11                         |
| Eingang                                | 10,41                        | 10,41                        |
| Diele                                  | 3,67                         | 3,67                         |
| Loggia *                               | 10,16                        | 5,08                         |
| Austritt *                             | 1,97                         | 0,99                         |
| <b>Untergeschoss<br/>Vordergebäude</b> |                              |                              |
| Keller                                 | 5,43                         | -                            |
| Hobbyraum *                            | 79,56                        | 39,78                        |
| Flur *                                 | 17,43                        | 8,72                         |
| Wellness *                             | 16,71                        | 8,36                         |
| WC *                                   | 2,98                         | 1,49                         |
| <b>Gesamtfläche</b>                    | <b>266,10</b>                | <b>196,27</b>                |

\* zu 1/2 gerechnet



Wohnung 13



Wohnung 13



Wohnung 13



Wohnung 13



Wohnung 13





## Baubegleitendes Qualitätscontrolling

- baubegleitende Baustellenbegutachtungen zur Beurteilung der Bauqualität und des Leistungsstandes
- gutachterliche Betreuung der Abnahme (optional)

[www.tuev-sued.de/bt-bauwerke](http://www.tuev-sued.de/bt-bauwerke)

### **\*\*Haftungshinweise:**

Die in dem Prospekt abgebildeten Illustrationen sind als Interpretationen des Visualisierers zu sehen und können von der tatsächlichen Ausführung abweichen. Zum Teil beinhalten die Abbildungen beispielhafte und kostenpflichtige Ausstattungs-Sonderwünsche. 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 (Juni 2022). 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.

## Kontakt

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)