



## Das älteste Haus Freising – vollsanierter, denkmalgeschützter Traum!

**Objektadresse:** Fischergasse 18/18b  
85354 Freising

**Baujahr:** ca. 1480

**Wohnfläche:** 206 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:** auf Anfrage



## Lage

Sie wollen mitten im Herzen der historischen Altstadt im ältesten, noch existierenden Bürgerhaus Freising, am Fuße des Dombergs wohnen? Dann sind Sie hier absolut goldrichtig!

Dieses einzigartige Juwel der Freisinger Stadtgeschichte liegt idyllisch direkt am Bachlauf der ,Moosach und ist über eine kleine Brücke nur eine Gehminute von der Fußgängerzone entfernt. Umrahmt von vielen historischen Gebäuden bildet es den absoluten Blickfang der Fischergasse am Fuße des Dombergs.

Selbstredend ist hier alles zu Fuß zu erreichen. Auch die S-Bahn in gerade einmal 9 Minuten (nur 45 Min. nach München – und wenn's pressiert, nehmen's einfach den Eilzug, der schafft's in der Hälfte).

Herz, was willst Du mehr?



## Historie

Dieses unwiederbringliche, denkmalgeschützte Haus stammt vermutlich aus den Jahren um 1480. Das erste Mal wurde das Haus als sog. „*Vischerhaus*“ 1513 urkundlich erwähnt.

Nach fast 500 Jahren wechselvoller Geschichte hat der jetzige Eigentümer das Gebäude 1984 im desolaten und baufälligen Zustand erworben. Nach fast drei Jahren der Planung und Genehmigungsverfahren begann die komplette Kernsanierung.

Es wurde hierbei sehr darauf geachtet, den traditionellen Charme eines solchen Juwels des 15. Jahrhunderts beizubehalten, aber auch zeitgemäßen Wohnkomfort zu bieten sowie den äußerst umfangreichen Vorgaben des Denkmalschutzes gerecht zu werden.

Auf diese Weise wurde einmaliges Kulturgut nicht nur erhalten, sondern auch modernisiert in ein neues Jahrtausend überführt.



## Freising

**Freising** ist Universitätsstadt und ‚Große Kreisstadt‘. Nur ca. dreißig Kilometer nördlich der Landeshauptstadt München an der Isar gelegen, ist Freising ehemaliger Herzogssitz und frühmittelalterlicher Bischofssitz.

Heute ist die Stadt Verwaltungssitz des Landkreises Freising. Rund um das ehemalige Kloster Weihenstephan liegen die Hochschule und das Wissenschaftszentrum.

Ebenso wichtig für Freising ist die Nähe zum Flughafen München.

Dies alles führt zu einem stetigen Zuzug in diese sympathische und aufstrebende Stadt.

Im Jahr 2017 wurde Freising zur (gemessen am Alter der Einwohner) „jüngsten Stadt Bayerns“ gekürt.

Seit 2023 zählt man mehr als 50.000 Einwohner.

**!!! LEBEN SIE – UND ZWAR GENAU HIER !!!**



## Details

Seit der fachgerechten, energetischen und in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde abgeschlossenen Sanierung (von 1986 bis 1992 !!!) erstrahlt dieses alte Anwesen wieder im neuen Glanz.

Es wurde in drei abgeschlossene Wohnungen aufgeteilt, die aktuell vermietet sind (die Kaltmiete beträgt über EUR 27.200,- pa.).

Die beiden Wohnungen in den oberen Geschossen sind direkt über die Fischergasse zu begehen - die EG-Wohnung separat über einen eigenen Eingang bachseitig.

Somit sind Sie in der zukünftigen Nutzung völlig frei. Ob Vermietung, Teilvermietung, Mehrgenerationenhaus oder das Traumhaus für die eigene, traditionsbewusste Familie – der Gesamtgrundriss gibt´s her!

Eine Duplexgarage in der Heiliggeistgasse ist im Kaufpreis enthalten.



## Sanierung

Bei der aufwändigen Kernsanierung konnte viel von der historischen Bausubstanz freigelegt und erhalten werden.

Unter anderem zwei Holzblockwände und drei gotische, angekehlte Holz-Brett-Balkendecken, u.v.m..

Die notwendigen Erneuerungen wurden so ausgeführt, dass sie dem historischen Ensemble gerecht werden. So beispielsweise:

Kleingewölbe-Decken, klassische Holz-Dielenböden, Sollnhofer Natursteinböden, individuell vom Schreiner angefertigte Türen und Zargen sowie Sprossenfenster mit Dreifach-Isolierverglasung und historischen Beschlägen, klassische Zimmermannsarbeit auch beim Dachstuhl, den Gauben und Balkonen.

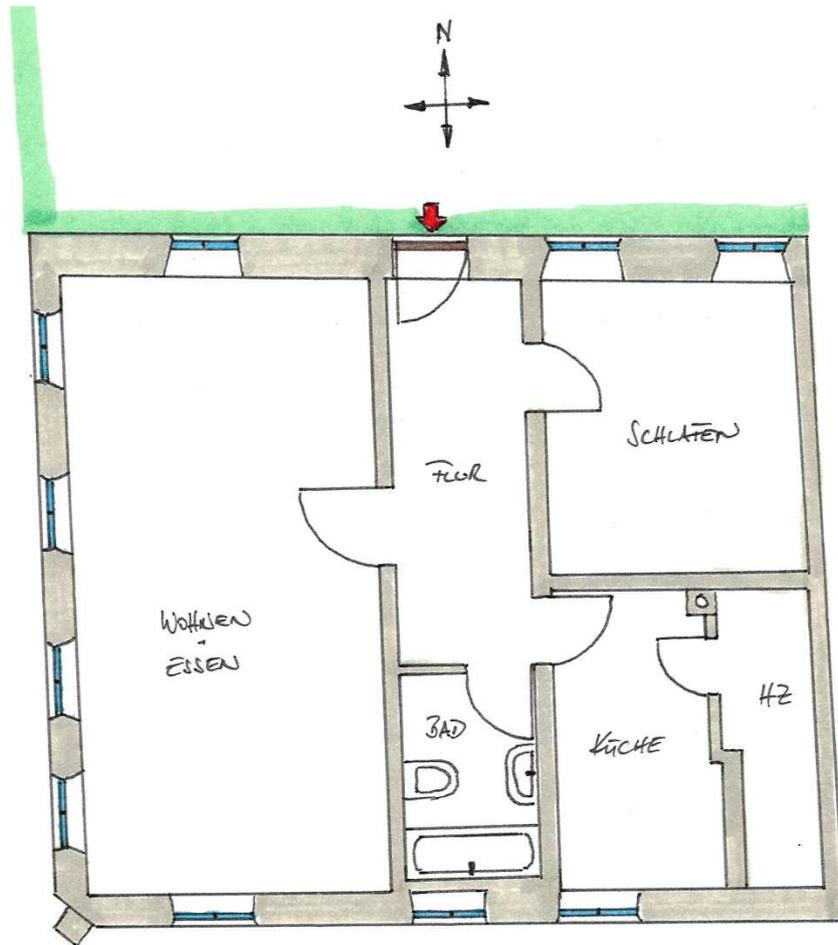
Auch wenn das komplette Dachgeschoß mit Galerie im Dachspitz ein völliger Neubau ist, fügt sich dieses perfekt in das traditionelle Gesamtbild ein.

Über den gesamten Verlauf der Sanierung liegt eine ausführliche Foto-Dokumentation vor.



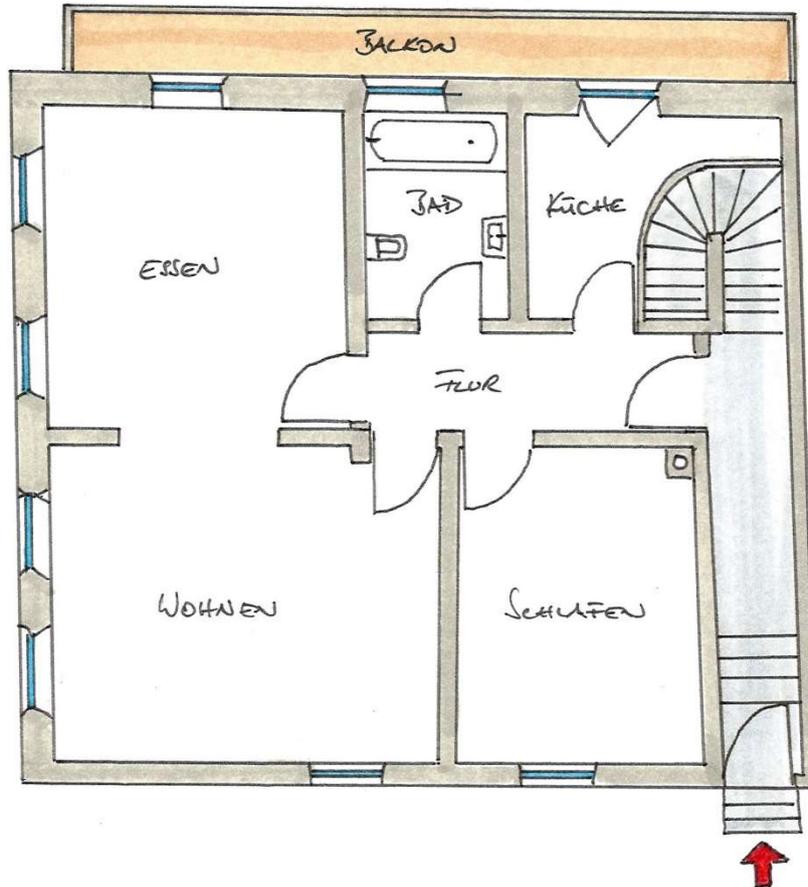
## Haustechnik

- zentrale Heizungs- und Warmwasseranlage
- moderne Steuerung der Anlage
- überdurchschnittliche Elektro-Installation
- drei Kabel-TV-Dosen pro Wohnung
- Fenster in allen Küchen und Bädern
- zusätzliche Dunstabzüge in den Küchen
- zusätzliche Ventilatoren in den Bädern
- Gegensprechanlage
- ISO-Fenster mit Dreifach-Verglasung
- vollgedämmter Dachstuhl
- viele aufbereitete alte Details



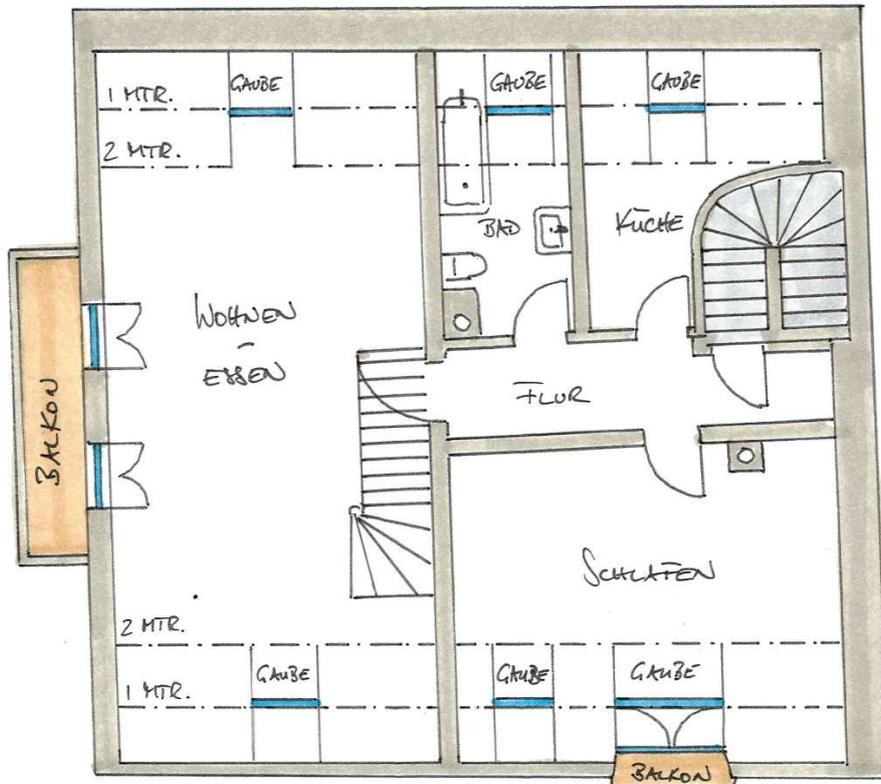
## Grundriss EG

Wohnen /Essen	30,40m <sup>2</sup>
Schlafen	12,34m <sup>2</sup>
Küche	7,31m <sup>2</sup>
Bad	4,29m <sup>2</sup>
Flur	8,74m <sup>2</sup>
<u>Terrasse (zu 50%)</u>	<u>4,97m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamt</b>	<b>68,05m<sup>2</sup></b>



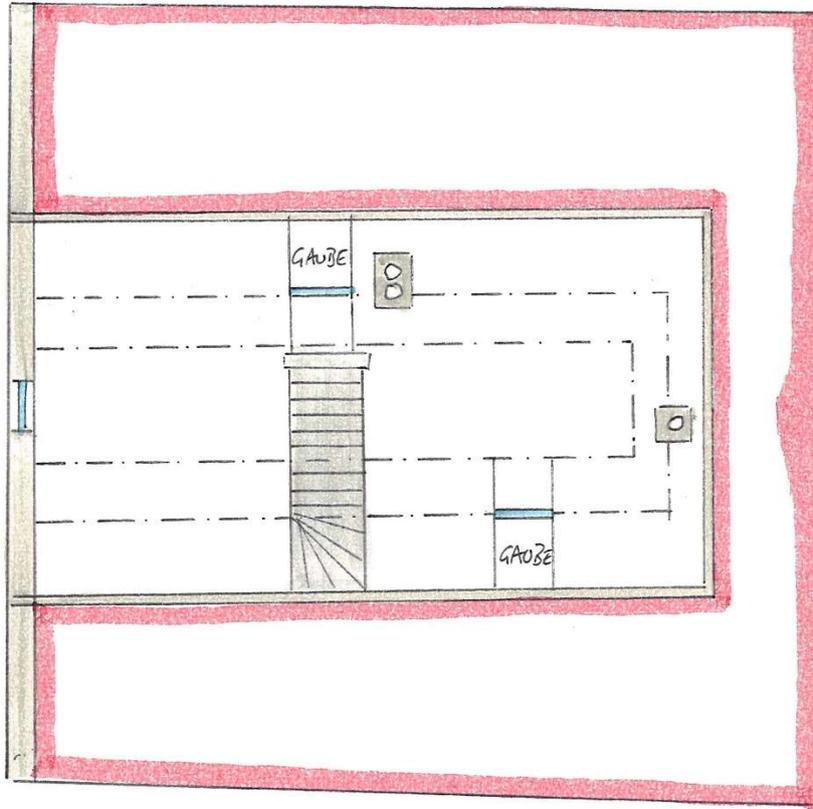
## Grundriss OG

Wohnen	19,92m <sup>2</sup>
Essen	15,46m <sup>2</sup>
Küche	6,44m <sup>2</sup>
Schlafen	11,30m <sup>2</sup>
Bad	4,32m <sup>2</sup>
Flur	4,66m <sup>2</sup>
Balkon 7 m <sup>2</sup> (zu 50%)	3,49m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>65,59m<sup>2</sup></b>



## Grundriss DG

Wohnen	(GF 36,2 m <sup>2</sup> )	27,19m <sup>2</sup>
Küche	(GF 7,3 m <sup>2</sup> )	4,59m <sup>2</sup>
Schlafen	(GF 19,1 m <sup>2</sup> )	15,17m <sup>2</sup>
Bad	(GF 4,1 m <sup>2</sup> )	4,10m <sup>2</sup>
Flur	(GF 5,4 m <sup>2</sup> )	4,99m <sup>2</sup>
West-Balkon	(zu 50%)	1,53 m <sup>2</sup>
Süd-Balkon	(zu 50%)	0,33m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>(GF 70,4 m<sup>2</sup>)</b>	<b>57,89m<sup>2</sup></b>



## Grundriss Dachspitz

Galerie	(GF 37,2 m <sup>2</sup> )	22,10m <sup>2</sup>
+		
Wohnung DG	(GF 70,4 m <sup>2</sup> )	57,89m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>(GF 107,6 m<sup>2</sup>)</b>	<b>79,99m<sup>2</sup></b>



## Flächen gesamt

Wohnung EG		68,05 m <sup>2</sup>
Wohnung OG		57,89 m <sup>2</sup>
Wohnung DG	(GF 107,6 m <sup>2</sup> )	79,99 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>(GF 233,5 m<sup>2</sup>)</b>	<b>205,93 m<sup>2</sup></b>



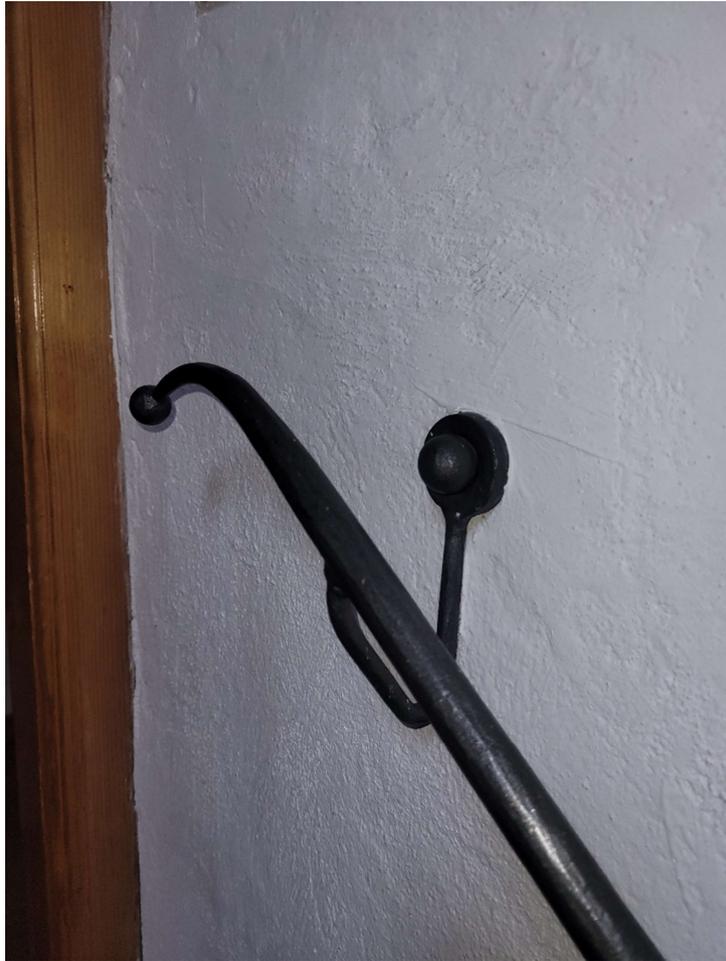
## Information

**Provision für Käufer: 2,38% vom KP**

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Sie mit Ihrer Anfrage auf die von mir angebotene Immobilie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma CTI Christian Teindl Immobilienconsulting schließen und **natürlich nur** bei Zustandekommen eines rechtsgültigen, notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. (= 50% der Gesamtprovision) aus dem beurkundeten Kaufpreis, an die Firma CTI Christian Teindl Immobilienconsulting fällig wird.

Für eventuelle Fehler oder falsche Angaben übernimmt die Firma CTI Christian Teindl Immobilienconsulting keinerlei Haftung.

April 2023



## Kontakt

### **CTI Christian Teindl Immobilienconsulting**

Riesstraße 58  
80993 München

089 – 37 91 56 36  
0172 – 67 10 839

[cti@teindl.com](mailto:cti@teindl.com)  
[www.teindl.com](http://www.teindl.com)