

Exposé

Maisonette in Neufahrn b.Freising

Stilvolle 3,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung mit EBK in Neufahrn b.Freising



Objekt-Nr. OM-393195

Maisonette

Verkauf: **585.000 €**

Ansprechpartner:
Sabrina Zirkel

Bahnhofstr. 7A
85375 Neufahrn b.Freising
Bayern
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	352 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese modern sanierte Maisonettewohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche befindet sich in einer Wohnanlage aus dem Jahr 1999 – zentral gelegen und mit Tiefgarage. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet durch ihre Raumaufteilung sowie den überdachten Laubengang mit separatem Zugang ein besonderes Wohngefühl mit fast schon hausähnlichem Charakter.

Besonderheiten auf einen Blick:

Ca. 85 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

2020 umfassend kernsaniert – technisch und optisch auf dem neuesten Stand

Helle, offene Wohnräume mit Südwest-Balkon

Ruhige, aber zentrale Lage

Kein Aufzug

Ab sofort bezugsfrei

Raumaufteilung – durchdacht & wohnlich

Beim Betreten der Wohnung im 2. Obergeschoss gelangen Sie in den Dielenbereich, von dem aus Sie direkt das modern geflieste Gäste-WC mit Fenster sowie eine praktische Abstellkammer unter der Treppe erreichen.

Der großzügige Wohn-/Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum sonnigen Balkon in Südwest-Ausrichtung – perfekt, um den Feierabend im Freien zu genießen. Die separate Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet (ohne Kühlschrank).

Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage – aktuell als Büro genutzt – eignet sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Charmantes Dachgeschoss mit Sichtbalken und Tageslichtbad

Über eine offene Treppe gelangen Sie ins Dachgeschoss, das mit sichtbaren Holzbalken und vielen Fenstern eine besonders wohnliche Atmosphäre schafft. Hier befinden sich:

Ein großzügiger Flurbereich mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss

Ein gemütliches Schlafzimmer

Ein weiteres Zimmer – ideal als Kinderzimmer oder Ankleide

Ein stilvolles Tageslichtbad mit Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC, praktischem Einbauschränk, moderner elektrischer Fußbodenheizung, LED-Beleuchtung mit Farbwechsel und einem virtuellen Fenster für entspannte Badmomente

Zusätzlicher Komfort:

Tiefgaragen-Stellplatz im Haus

Eigenes Kellerabteil

Gemeinschaftlicher Fahrradraum und Waschkraum

Sonstiges:

Bezugsfrei ab sofort

Keine Makleranfragen erwünscht

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes Wohnen mit individueller Architektur und zentraler Lage verbinden möchten. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Zentrale Lage mit perfekter Anbindung – alles in direkter Nähe

Diese Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre Ausstattung, sondern auch durch ihre hervorragende Lage im Herzen von Neufahrn. Direkt vor der Haustür finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Bäckerei, Bankfiliale und diverse Einzelhandelsgeschäfte liegen nur wenige Schritte entfernt.

Die S-Bahn-Station Neufahrn (S1) erreichen Sie bequem zu Fuß in etwa 10 Minuten. Von hier aus gelangen Sie im 20-Minuten-Takt direkt nach München, Freising oder zum Flughafen – ideal für Pendler und Vielflieger. Auch eine Busverbindung zur U-Bahn nach Garching ist vorhanden.

Neufahrn liegt ca. 20 km nördlich von München und zählt rund 19.000 Einwohner. Die Gemeinde bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie alle Schulformen (Grundschule, Mittelschule, Gymnasium) befinden sich direkt vor Ort.

Für größere Einkäufe sind große Möbelhäuser wie IKEA, KARE oder Mömax im benachbarten Eching schnell erreichbar.

Auch die Freizeitmöglichkeiten lassen keine Wünsche offen: Ob das Naherholungsgebiet Mühlseen, ein modernes Hallenbad mit Sauna, das Cineplex-Kino oder zahlreiche Sport- und Freizeitangebote – hier ist für jeden etwas dabei.

Dank der Nähe zu den Universitätsstädten München, Freising und Garching profitieren Sie zudem von einem vielfältigen kulturellen Angebot. Der Flughafen München ist nur wenige Kilometer entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn schnell erreichbar. Die Münchner Innenstadt erreichen Sie in etwa 30 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Küche (ohne Kühlschrank)



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



1. Zimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



2. Zimmer



3. Zimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur OG

Exposé - Galerie



Speise



Speise

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG