

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neufahrn

Seltene Gelegenheit: EG-Wohnung mit großem Privatgarten in Neufahrn



Objekt-Nr. OM-412411

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **575.000 €**

85375 Neufahrn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	97,89 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Dreifamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend von Neufahrn b. Freising. Die S-Bahn-Station Neufahrn (S1) ist fußläufig in etwa 5 Minuten erreichbar.

Mit knapp 98 m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern und einem außergewöhnlich großen, zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Garten bietet diese Einheit eine Wohnqualität, die in dieser Form selten verfügbar ist. Der helle Wohn- und Essbereich verfügt über breite Fensterfronten und einen direkten Zugang zur Terrasse und dem Garten. Auch das Schlafzimmer bietet einen eigenen Gartenzugang und überzeugt durch seine Größe und Helligkeit. Das dritte Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in gepflegtem Zustand. Hochwertiger Parkettboden sowie eine moderne Gasheizung (2024 erneuert) gehören zur Ausstattung. Das innenliegende Badezimmer ist modern gefliest, mit Badewanne und Duschabtrennung ausgestattet und wird über eine Lüftungsanlage entlüftet.

Besonders hervorzuheben ist der große, eingewachsene Gartenbereich, der der Erdgeschosswohnung exklusiv zugeordnet ist.

Zur Wohnung gehören zudem zwei Stellplätze direkt vor dem Haus. Diese sind der Einheit zugeordnet, sind und im Kaufpreis enthalten.

Die Wohnung ist seit dem 01.05.2026 vermietet und eignet sich somit ideal als Kapitalanlage mit einer attraktiven Rendite von ca. 4 %.

Ausstattung

- * Erdgeschosswohnung mit großem, exklusivem Privatgarten
- * Ca. 98 m² Wohnfläche, 3 gut geschnittene Zimmer
- * Nur ca. 5 Minuten Fußweg zur S-Bahn Neufahrn (S1)
- * Saniert und gepflegt
- * Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassen- und Gartenzugang
- * Schlafzimmer ebenfalls mit Zugang zur Terrasse
- * Moderne Gasheizung (Baujahr 2024)
- * Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- * Modernes Bad mit Wanne, Duschabtrennung und Lüftungsanlage
- * Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus (separat zu erwerben)
- * Eigenes Kellerabteil
- * Kleine Hausgemeinschaft (3 Parteien)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage von Neufahrn b. Freising. Die Infrastruktur ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Neufahrn (S1) liegt nur etwa 5 Minuten fußläufig entfernt und bietet eine direkte Verbindung nach Freising, Garching, den Münchner Norden sowie in die Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und gastronomische Angebote sind ebenfalls bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Anbindung an die A9 ist optimal und ermöglicht schnelle Wege in Richtung München oder Flughafen.

Die Mozartstraße ist eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit angenehmer Nachbarschaft und hohem Wohnwert. Durch die Kombination aus ruhiger Lage und hervorragender Erreichbarkeit gehört dieser Bereich zu den gefragteren Wohnlagen in Neufahrn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Flur