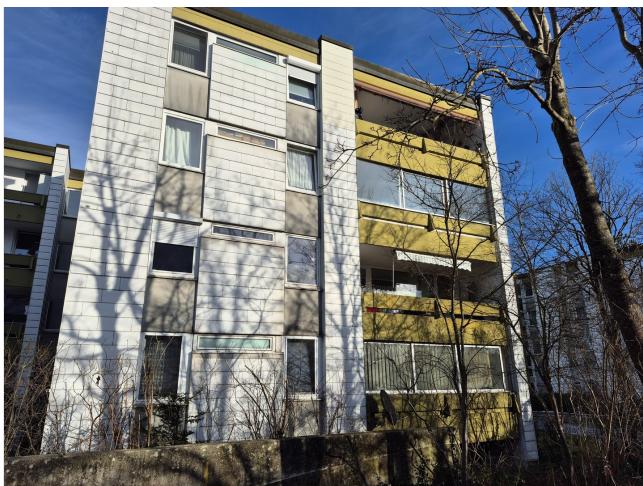


# Exposé

## Wohnung in Neufahrn

### Attraktive 4-Zimmer Wohnung mit Balkon in Neufahrn bei Freising



Objekt-Nr. OM-421583

#### Wohnung

Verkauf: **440.000 €**

85375 Neufahrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	443 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktive 4-Zimmer Wohnung mit Balkon in sehr guter Lage von Neufahrn bei Freising zum Kauf mit Bezug ab Mai.

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Neufahrn bei Freising erwartet Sie diese helle und großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1970 und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, Paare oder Eigennutzer mit Platzbedarf.

Der durchdachte Grundriss überzeugt mit zwei gut geschnittenen Kinderzimmern, einem gemütlichen Schlafzimmer, einem großzügigen Wohnzimmer sowie einem separaten Essbereich, der zu gemeinsamen Mahlzeiten und geselligen Abenden einlädt.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist – ideal für einen unkomplizierten Einzug. Die Heizkörper wurden vor wenigen Jahren erneuert.

Das Badezimmer verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was zusätzlichen Komfort im Alltag bietet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, innenliegende Balkon mit Blick auf den angrenzenden Spielplatz – perfekt für entspannte Stunden im Freien und besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Eine Verglasung (in Abstimmung mit der Hausverwaltung) ist möglich.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss, das zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Vorräte oder saisonale Gegenstände bietet.

Ein PKW Stellplatz vor dem Eingang kann bei der Hausverwaltung angemietet werden.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Keine Markleranfragen.

## Lage

Lage & Umgebung – Leben in Neufahrn bei Freising

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grundschule, Ärzte und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Rad- und Spazierwege sowie ein aktives Vereinsleben machen Neufahrn besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- S-Bahn-Linie S1 mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen München
- Schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 und A92
- Gute Busverbindungen innerhalb Neufahrns und in die umliegenden Orte

So profitieren Sie von kurzen Wegen und hoher Flexibilität – sowohl im Alltag als auch beruflich.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Kindezimmer 1



Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



Esseyecke



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



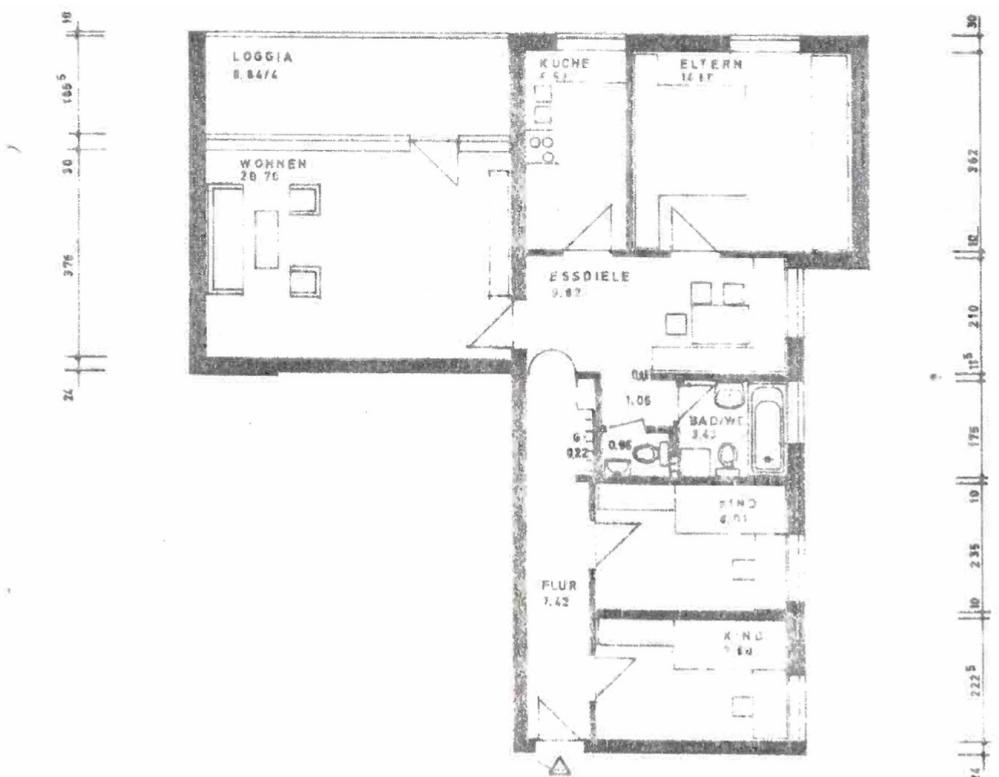
Balkon

# Exposé - Galerie



Spielplatz

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Grundriss

