

Exposé

Einfamilienhaus in Neufahrn

Schönes Einfamilienhaus mit Garage in zentraler und ruhiger Lage in Neufahrn bei Freising



Objekt-Nr. OM-423066

Einfamilienhaus

Verkauf: **895.000 €**

85375 Neufahrn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------|---------------|-------------------|
| Baujahr | 2005 | Energieträger | Gas |
| Grundstücksfläche | 237,00 m² | Übernahme | Nach Vereinbarung |
| Etagen | 2 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 4,00 | Garagen | 1 |
| Wohnfläche | 130,00 m² | Stellplätze | 2 |
| Nutzfläche | 61,00 m² | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes, vollunterkellertes Einfamilienhaus mit Garten, überdachter Terrasse mit Markise und Gartenhaus. Vor der Garage mit elektrischem Rolltor sind zwei weitere Stellplätze.

Im Erdgeschoß befindet sich eine Einbauküche mit Theke und großzügigem Wohn- und Essbereich sowie ein Gäste-WC mit Tageslichtfenster.

Über die Treppe im Flur gelangt man in das erste Obergeschoß mit einem Kinderzimmer, einem Büroraum bzw. zweitem Schlafzimmer sowie einem Schlafrum mit Zugang zu der Dachterrasse. Das Badezimmer im Obergeschoss ist mit einer Eckbadewanne, Dusche, WC, Badmöbeln sowie einem Tageslichtfenster ausgestattet. Das Badezimmer verfügt über eine Fußbodenheizung sowie einem Handtuchheizkörper.

Das Untergeschoß besteht aus einer Waschküche und zwei weiteren großen Räumen, die allesamt mit Tageslichtfenstern sowie Heizkörpern ausgestattet sind.

Beheizt wird das Einfamilienhaus mit einer Gas-Brennwert-Therme.

Ausstattung

- Gebrauchte Einbauküche mit Ceran-Kochfeld, Umluft-Backofen, Spülmaschine und Kühl-/Gefrierkombination ist im Kaufpreis enthalten

- Hochwertige Daitem Alarmanlage
- Kachelofen im Wohn-/Esszimmer
- Böden in Feinsteinzeug, Laminat
- Fußbodenheizung in Küche und im Hauptbad
- Elektrische Rollläden im Wohn-/Essbereich im EG, Obergeschoß manuell
- Plissees im gesamten Wohn- und Schlafbereich
- Gartenhaus
- Überdachte Terrasse mit manueller Sonnenmarkise und Schiebetür zur Garage
- Einzelgarage mit elektrischem Toröffner und zwei Stellplätzen vor der Garage
- Großer Hobbyraum im Untergeschoß mit Korkboden und Tageslichtfenster.
- SAT-Fernsehen
- Zwei Kleiderschränke von now! by hülsta beziehungsweise Jutzler in den

Zimmern im Obergeschoß sind im Kaufpreis enthalten

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- Garage/Stellplatzkaufpreis: 15.000,00 €
- PV-Anlage (Installierte Leistung: 4,0 kW/p; Inbetriebnahme im Jahr 2009) auf dem Dach verbaut. Derzeitige Einspeisevergütung liegt bei ca. 1.000,00 € pro Jahr

- Das Haus ist seit März 2024 unbefristet an eine freundliche, kleine Familie vermietet (Expatriate)
- Besichtigung nur mit Kapitalnachweis/Finanzierungsnachweis der Bank
- Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und beruhen auf den vorliegenden Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird ausgeschlossen.

Lage

Die aufstrebende Gemeinde Neufahrn (ca. 19.500 Einwohner) liegt nahe den wunderschönen Isaraueu.

Das Schulzentrum in Neufahrn verfügt über zwei Grundschulen, eine Mittelschule sowie ein Gymnasium und eine Volkshochschule, sowie mehrere Kindergärten, 2 Krippen und einem Hort. Sport- und Erholungssuchenden stehen vielfältige Möglichkeiten zur Verfügung.

Ein Schwimmbad mit hervorragendem Kinderbereich, Sportanlagen und -vereine, ein Fitnesscenter und natürlich die herrliche Landschaft bieten etwas für jeden Geschmack.

Das nahegelegene Cineplex Kinocenter mit Cafe, Restaurants und Bar erfreut sich großer Beliebtheit.

Ärzte, Apotheken und sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind selbstverständlich genauso in Neufahrn vertreten, wie gute gastronomische Einrichtungen.

Verkehrsverbindungen: Autobahn A9 München - Nürnberg und A92 München - Deggendorf, S-Bahn-Anbindung: S1 Richtung München und Freising oder Flughafen, hervorragende Verkehrsanbindung nach München oder zum außerhalb gelegenen Flughafen über die A92 oder über öffentliche Verkehrsmittel. Außerdem besteht eine direkte Busverbindung nach Garching zur U-Bahnhaltestelle U6.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 79,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Terrassenüberdachung

Exposé - Galerie



Terrasse / Garten_1



Terrasse / Garten_2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kachelofen



Wohn- und Esszimmer_1

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer_2



Küche_1

Exposé - Galerie



Küche_2



Küche_3

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG_1



Gäste-WC im EG_2

Exposé - Galerie



Flur mit Treppenaufgang OG



Flur EG

Exposé - Galerie



Flur 1. OG



Schlafraum 1_1

Exposé - Galerie



Schlafraum 1_2



Schlafraum 1_3

Exposé - Galerie



Schlafraum 2_1



Schlafraum 2_2

Exposé - Galerie



Schlafraum 2_3



Schlafraum 3 oder Büro_1

Exposé - Galerie



Schlafraum 3 oder Büro_2



Bad im OG_1

Exposé - Galerie



Bad im OG_2



Hauswirtschaftsraum

Exposé - Galerie



Hobbyraum 1_1



Hobbyraum 1_2

Exposé - Galerie

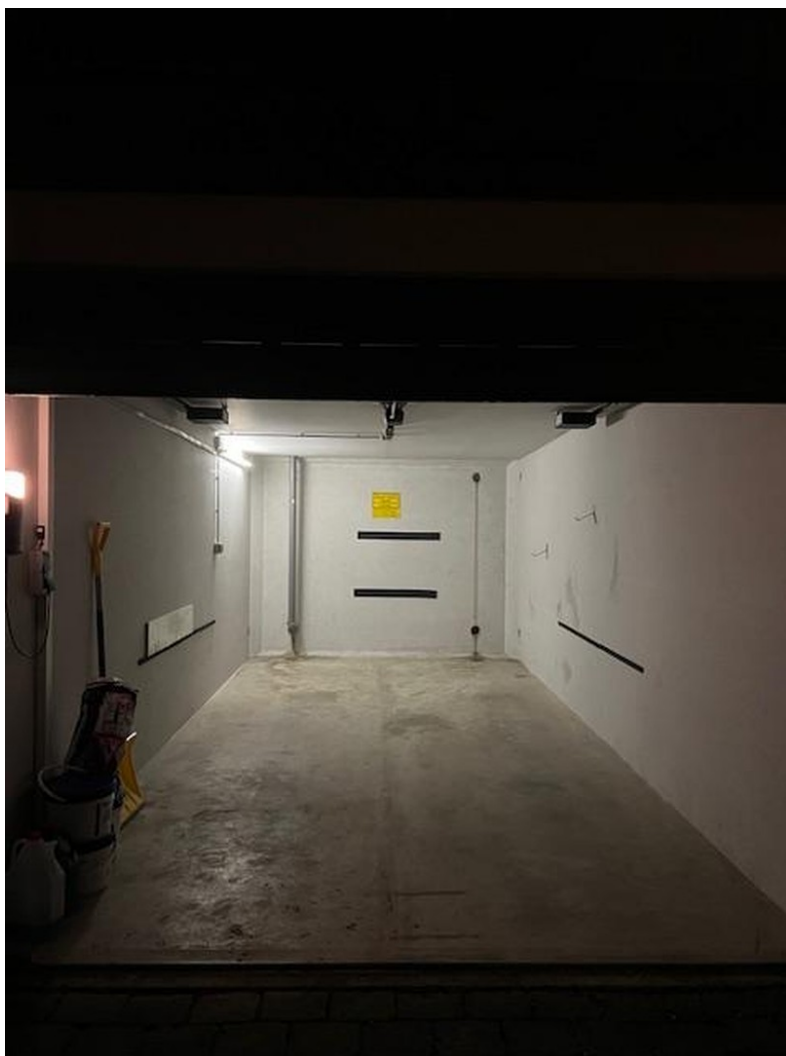


Kellerraum 2_1



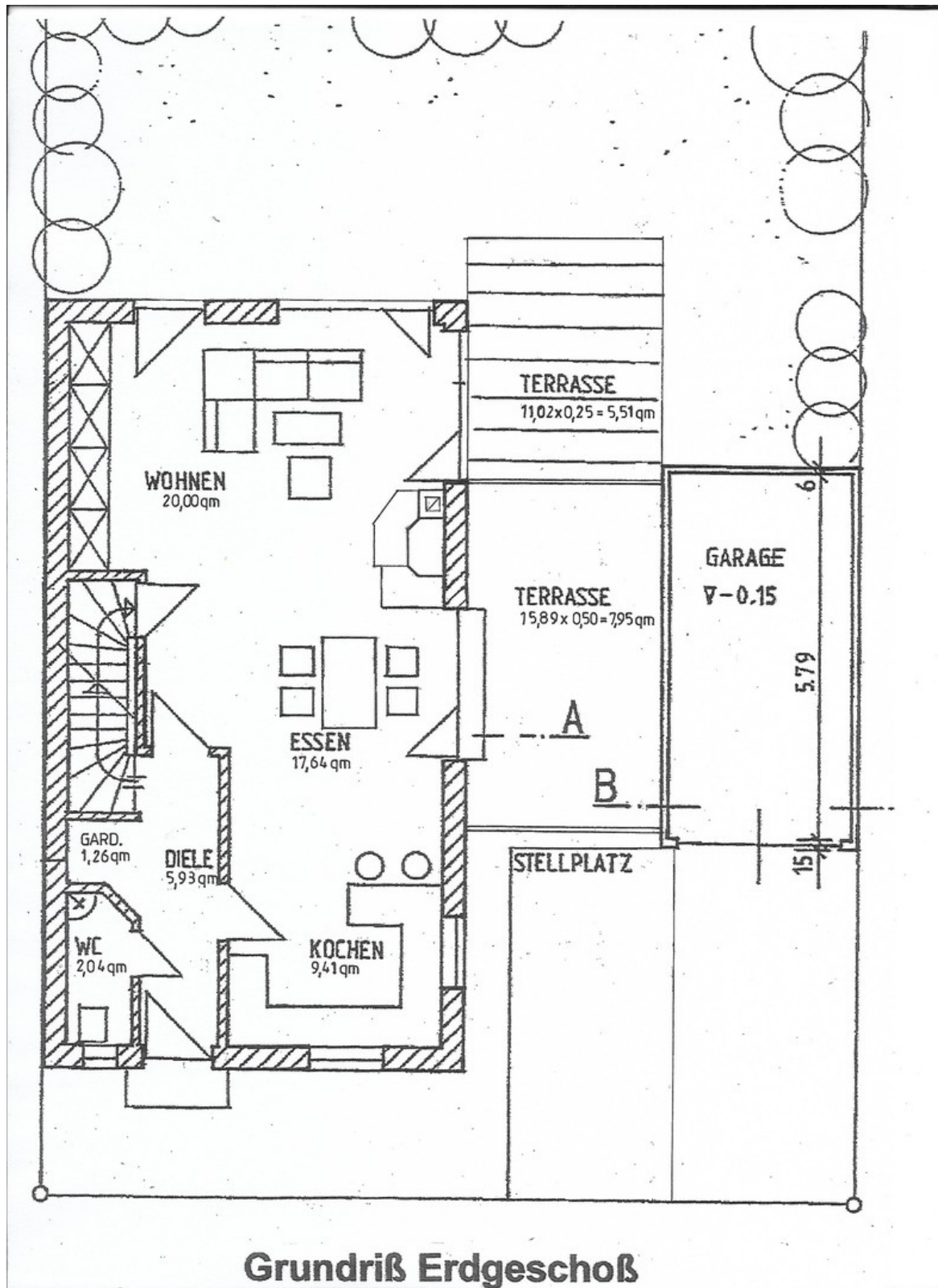
Kellerraum 2_2

Exposé - Galerie



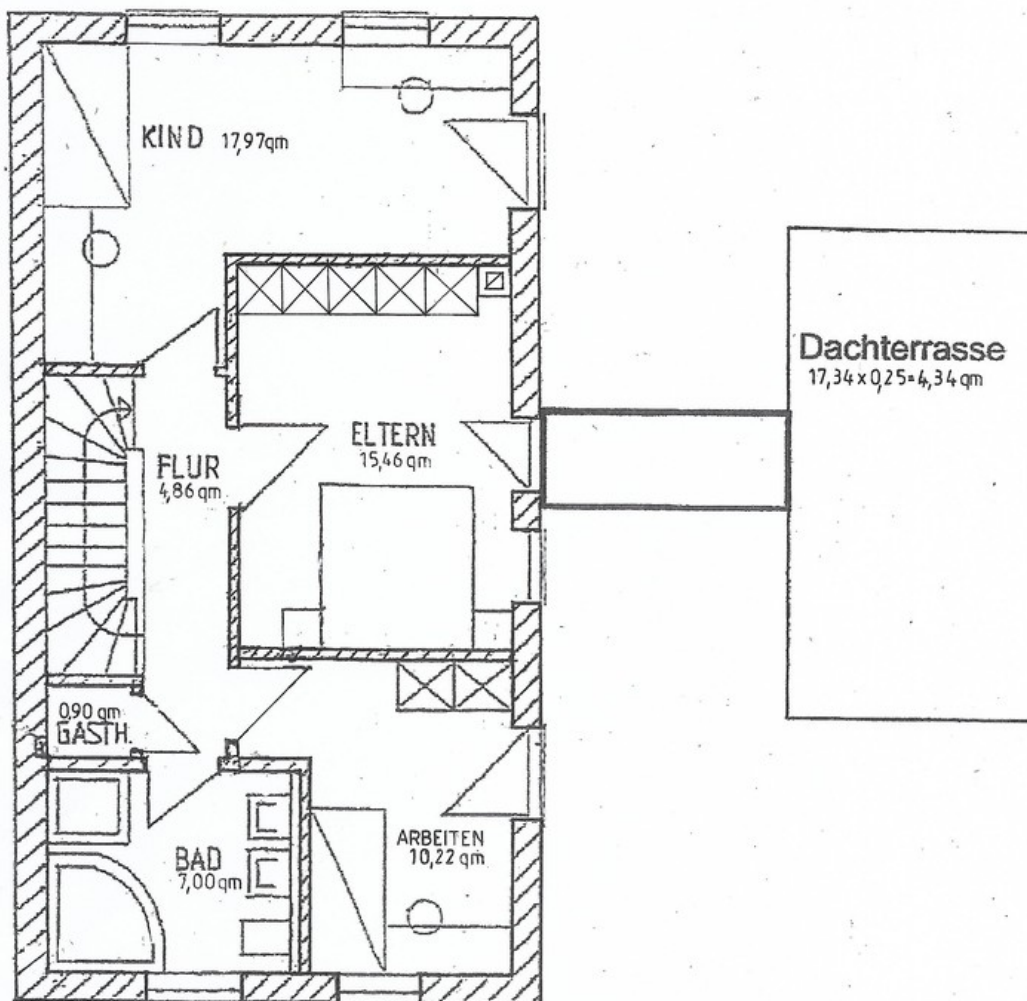
Garage

Exposé - Grundrisse



Ergeschoss

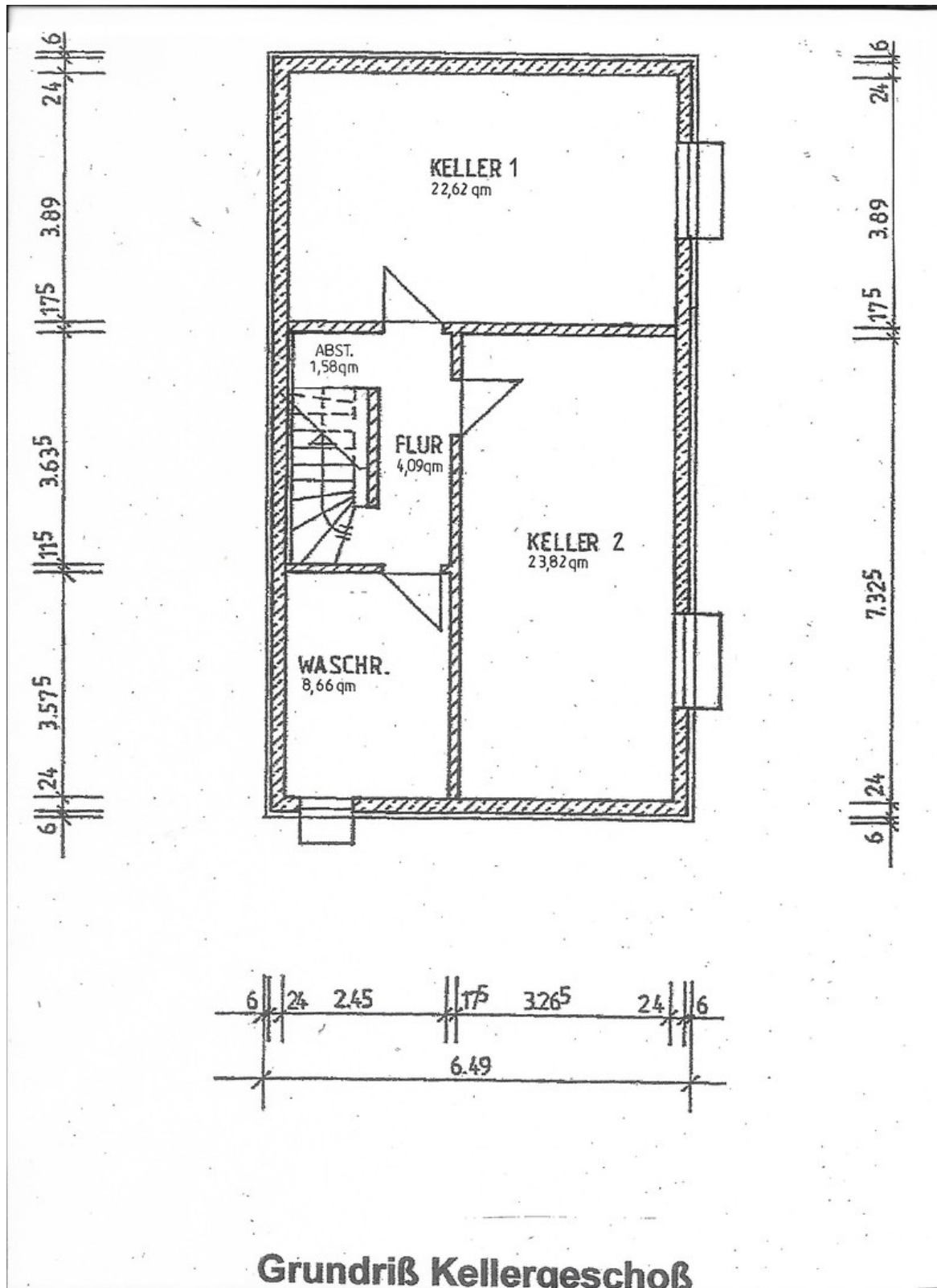
Exposé - Grundrisse



Grundriß Obergeschoß

Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss