

# Exposé

## Wohnung in Neufahrn b. Freising

**Seltenes Gesamtpaket: Loft Stil + Energieklasse B |  
Modernisiert & Renoviert | Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-429300

### Wohnung

Verkauf: **567.000 €**

85375 Neufahrn b. Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	87,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	375 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wer in Neufahrn eine Wohnung sucht, die nicht nach Standard aussieht, sondern nach Charakter und Qualität, findet hier ein selten rundes Gesamtpaket.

Loft Wohnzimmer mit rustikaler Backsteinwand, Designküche von 2022 und ein komplett erneuertes Bad setzen sofort ein Statement. Südbalkon ins Grüne plus Energieklasse B liefern Substanz, nicht nur Optik.

Privatverkauf ohne Käuferprovision und flexibel bezugsfrei

---

Wohnzimmer im Loft Stil

- Rustikale Backsteinwand Design
  - Massives Mosaikparkett geschliffen geölt gewachst, Zustand wie neu
- Designküche
- Maßgeschneiderte Küche 2022 neu, moderne Designer Einbauküche
  - Granitspülbecken und Induktionskochfeld
  - Echtholz Optik mit schwarzen Akzenten

Südbalkon

- Zugang über Küche und Wohnzimmer
  - 2022 neu gefliest, Betonoptik
- 

2 Sanitärbereiche: 1 Bad plus 1 Gäste WC

Badezimmer

- 2022 komplett erneuert inkl. Leitungen
- Große Walk-In Dusche & Rainshower
- LED-Spiegel mit Antibeschlag und mehreren Lichtmodi

Gäste-WC 2022 erneuert

- Separates WC, 2022 erneuert
  - Holz Waschtisch, platzsparend
- 

Flur

- Backsteinwand Design im Loft Stil
- Großzügige Flurfläche

Abstellraum

- 2022 neu gefliest
- Waschmaschinenschluss mit neu verlegten Anschlüssen

Schlafzimmer

- Ruhiger Rückzugsraum
  - Eichenlaminat Boden
  - Ankleidezimmer / Kinderzimmer
    - Eigener Raum als Ankleide
    - Schminktisch mit LED-Spiegel als Setup
    - Eichenlaminat Boden
  - Büro / Kinderzimmer
    - Eigenes Home-Office Zimmer
    - Ideal zum Arbeiten und Lernen
    - Eichenlaminat Boden
- 

#### Keller

- Ca. 8 m<sup>2</sup> Kellerabteil
  - Platz für Saison, Kisten, Sport, Kinderzeug
  - Parkplatzsituation und Stellplätze
    - 2 kostenfreie Parkrechte je Wohnung, dauerhaft
    - Zusätzlicher Stellplatz optional anmietbar für 20 Euro pro Monat
    - Optional Tiefgarage zur Miete möglich
    - Parkbereich videoüberwacht
- 

#### Wichtig:

- Exposé nach Anfrage vor Terminvergabe
- Weitere Unterlagen nach Terminvereinbarung

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Alle Angaben nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr
- Irrtum und Änderungen vorbehalten
- Grundriss dient der Orientierung und ist nicht maßstabsgetreu
- Maßangaben im Grundriss können abweichen
- Wohnflächenangaben sind ca Angaben und können je nach Berechnungsmethode variieren
- Visualisierungen, Fotos und Grundriss sind unverbindlich
- Möblierung, Dekoration und teilweise gezeigte Ausstattungsdetails dienen nur der Darstellung und sind nicht automatisch Bestandteil des Kaufumfangs

- Maßgeblich sind die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag
- Besichtigung empfohlen, um sich ein eigenes Bild zu Zustand, Raumwirkung und Ausstattung zu machen
- Zwischenverkauf vorbehalten
- Exposé und Unterlagen sind vertraulich und nicht zur Weitergabe bestimmt
- Makleranfragen nicht erwünscht

## **Lage**

### Kinderbetreuung und Kindergarten

Mehrere Kindergärten im Ort, echte Auswahl statt Einheitslösung.

- Kindergarten Keltenweg.
- Kindergarten Mintraching.
- Kindergarten am Sportplatz.
- Kindergarten St. Franziskus.
- Johanniter Kindergarten am Sportplatz, integratives Konzept.
- Kinderbetreuung als eigener Bereich der Gemeinde, nicht nur Nebenbei Thema.

### Schulen im Ort

- Zwei Grundschulen im Kernort, kurze Wege für den Alltag.
- Mittelschule im Ort vorhanden.
- Gymnasium im Ort vorhanden, starkes Familien Argument.
- Weiterführende Schulen zusätzlich in Eching, Freising und Unterschleißheim erreichbar.
- Oskar Maria Graf Gymnasium Neufahrn, staatliche Schule.
- Grundschule Neufahrn am Fürholzer Weg offiziell gelistet.
- Jo Mihaly Mittelschule Neufahrn offiziell gelistet.
- Mittagsbetreuung und Hort an der Grundschule als Thema sichtbar, gut für Berufstätige.

### Einkauf und tägliche Versorgung

- Internationaler Supermarkt direkt im Erdgeschoss
- Tedi direkt nebenan, Kleinkram ohne Umwege.
- Apotheke fußläufig erreichbar, schneller im Alltag.
- Zentrale Lage mit echter Infrastruktur, nicht nur schöne Worte.

### ÖPNV und Pendeln

- Bushaltestelle in ca. 1 Minute zu Fuß.
- Bus Richtung Bahnhof Neufahrn.
- Bus Richtung Ortszentrum.
- S Bahn Linie S1 ab Neufahrn.
- S1 Richtung München.
- S1 Richtung Freising.

- S1 Richtung Flughafen.

Auto und Straßenanbindung

- Autobahn A9 in wenigen Minuten.

- Autobahn A92 in wenigen Minuten.

- Sehr gute Erreichbarkeit für München, Freising, Flughafen.

- Wohngefühl trotz zentraler Lage

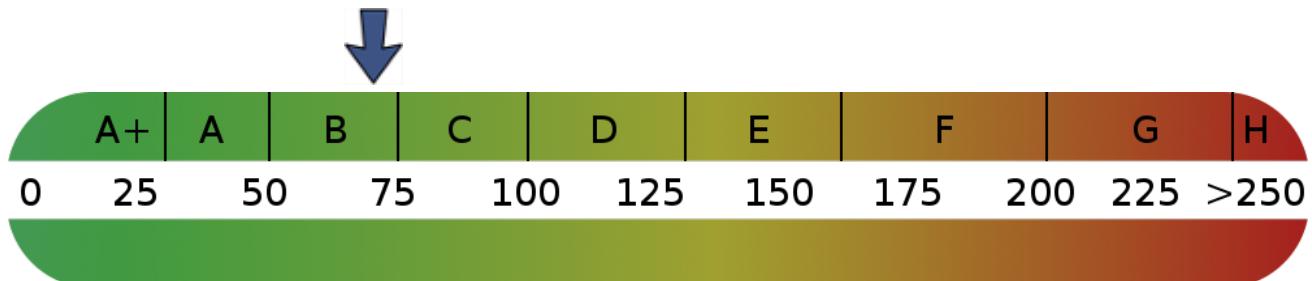
- Zentral, trotzdem angenehm zu wohnen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	71,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B

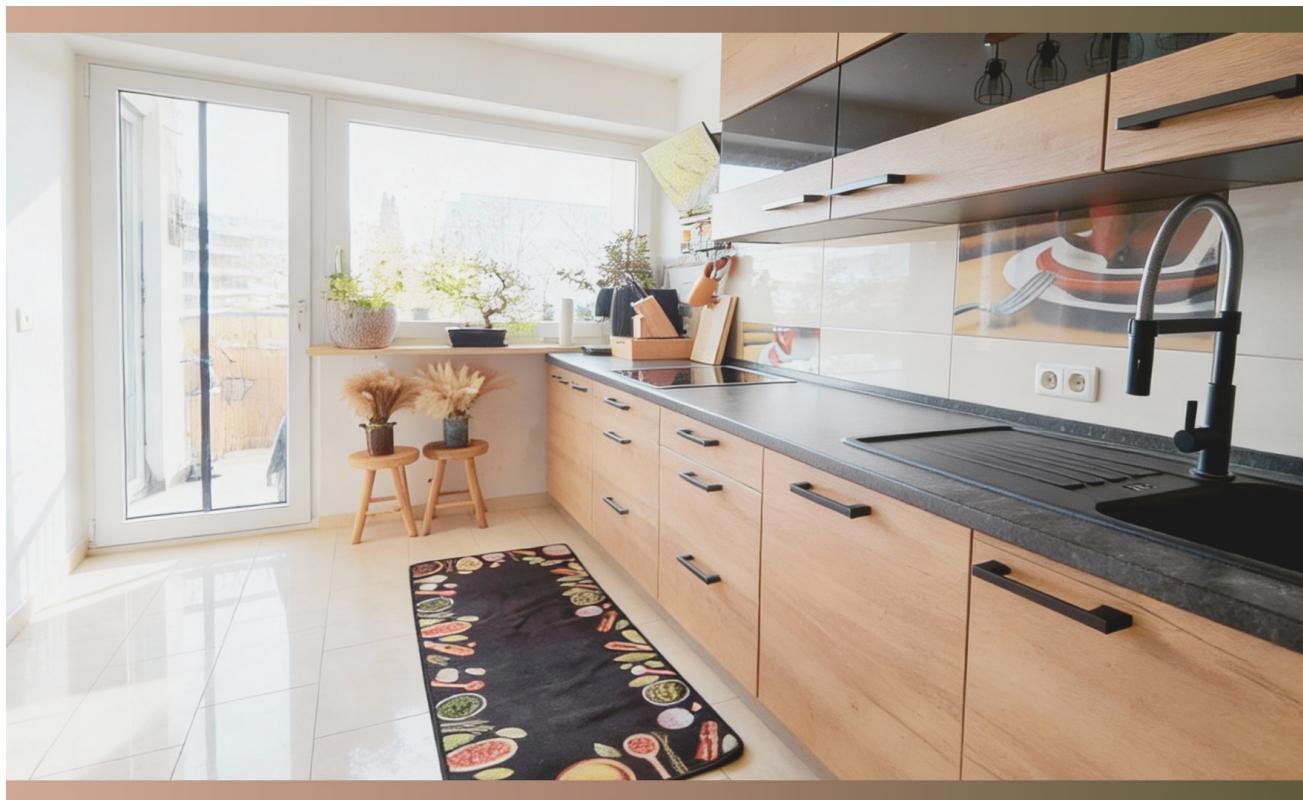


## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

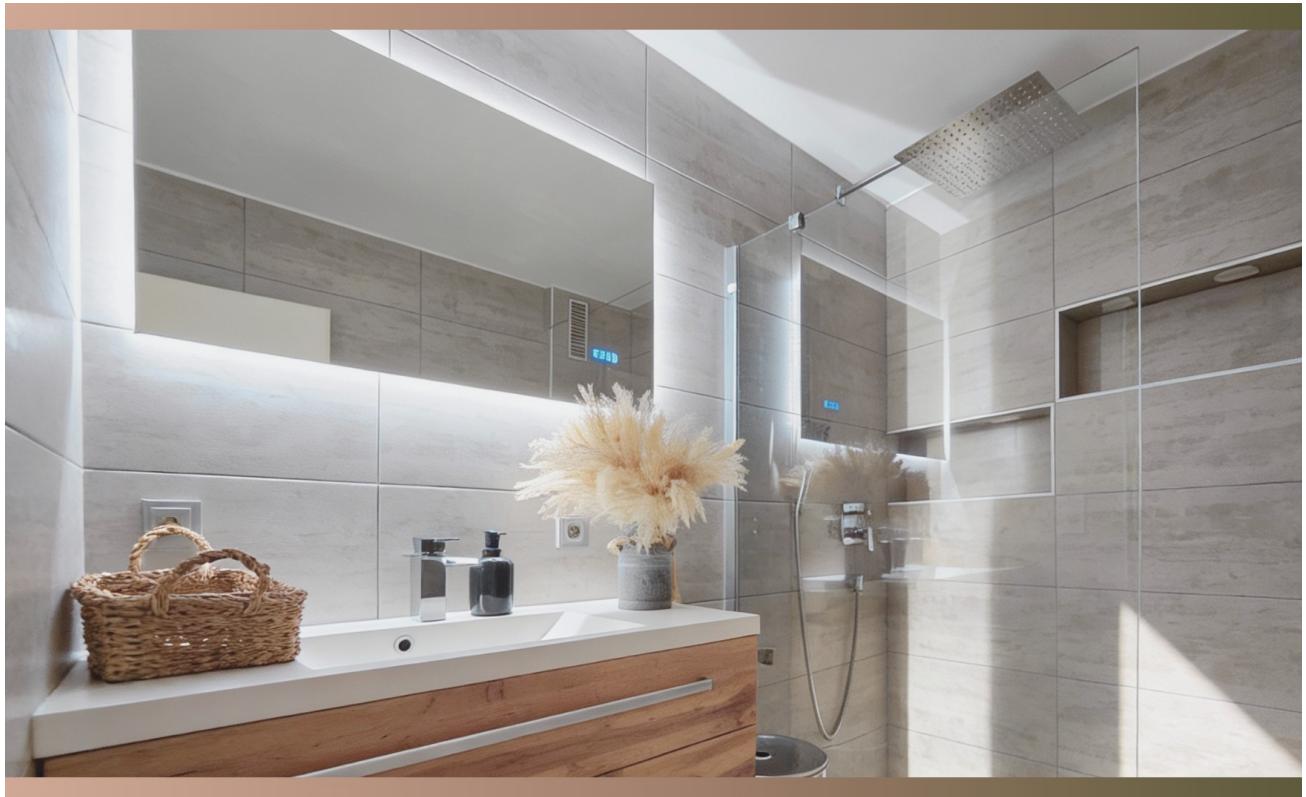


Küche

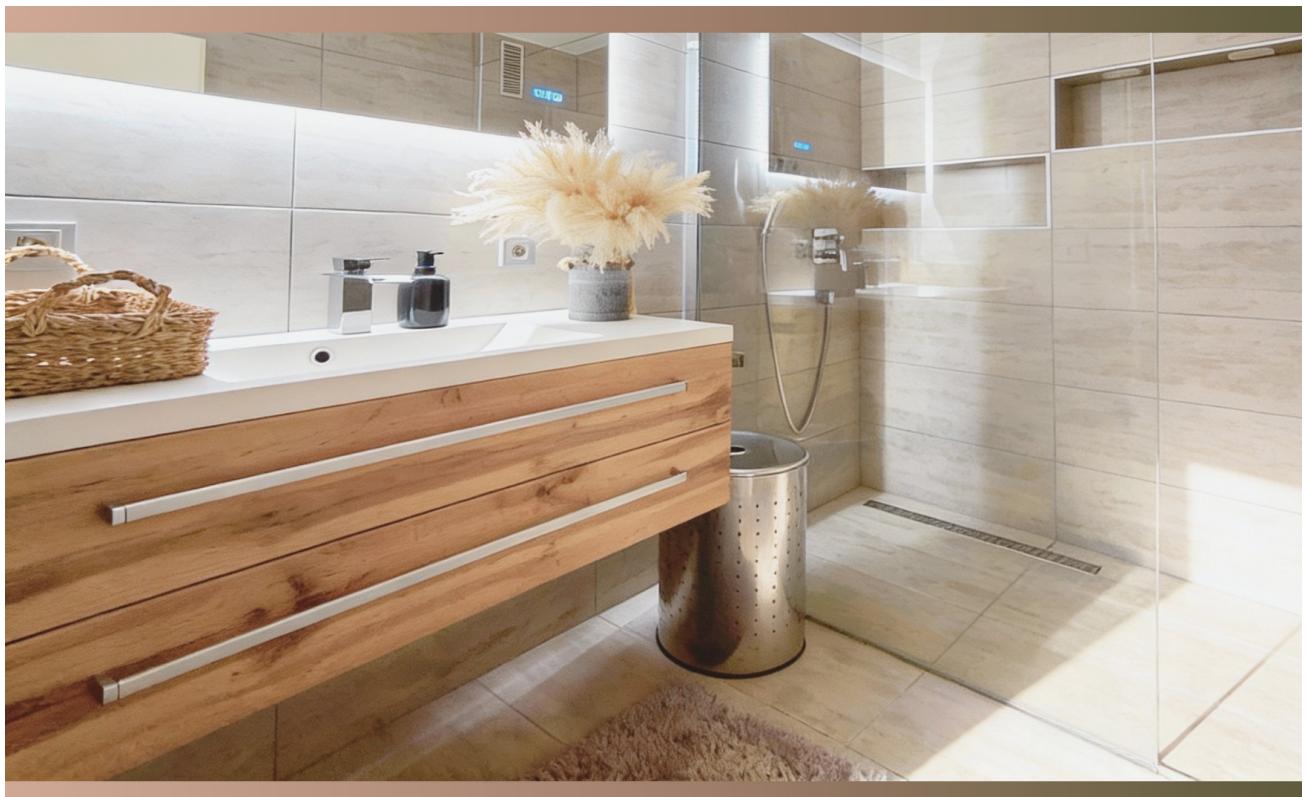


Küche

# Exposé - Galerie

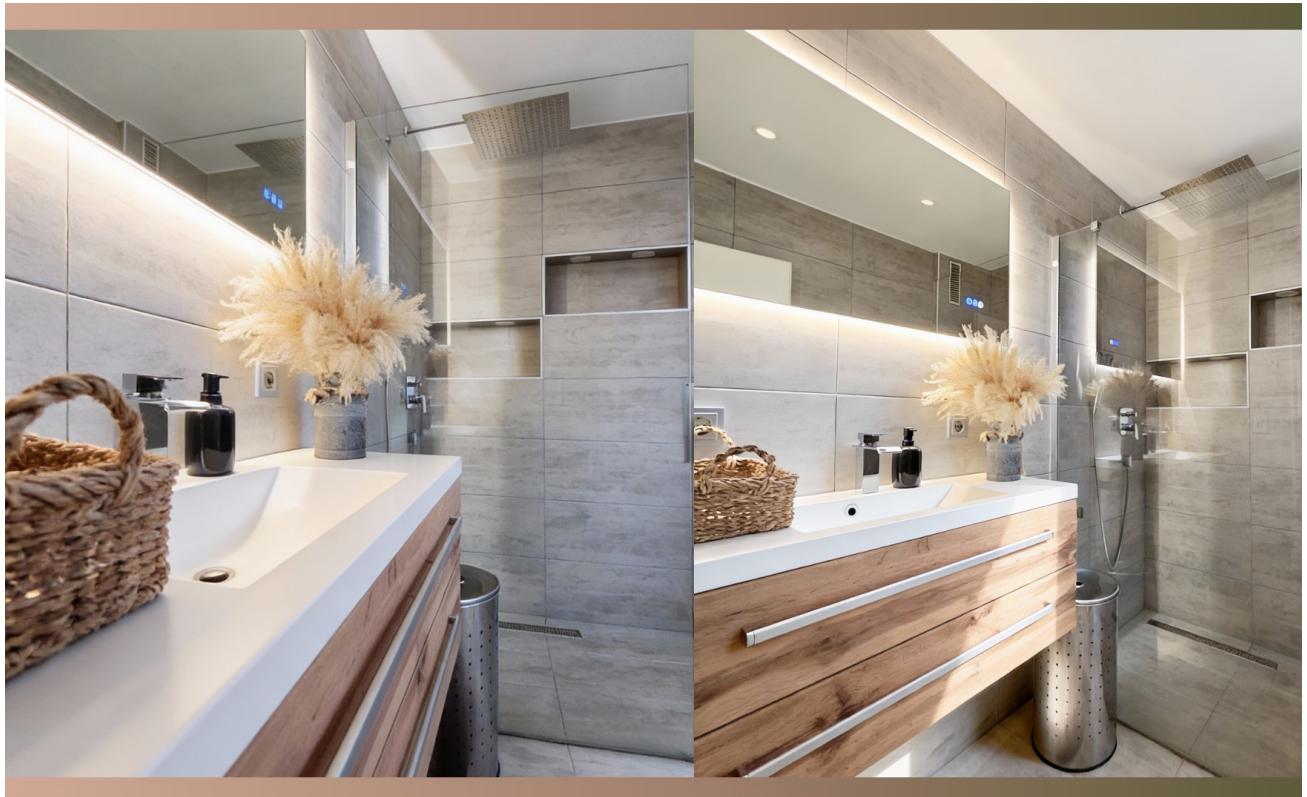


Bad

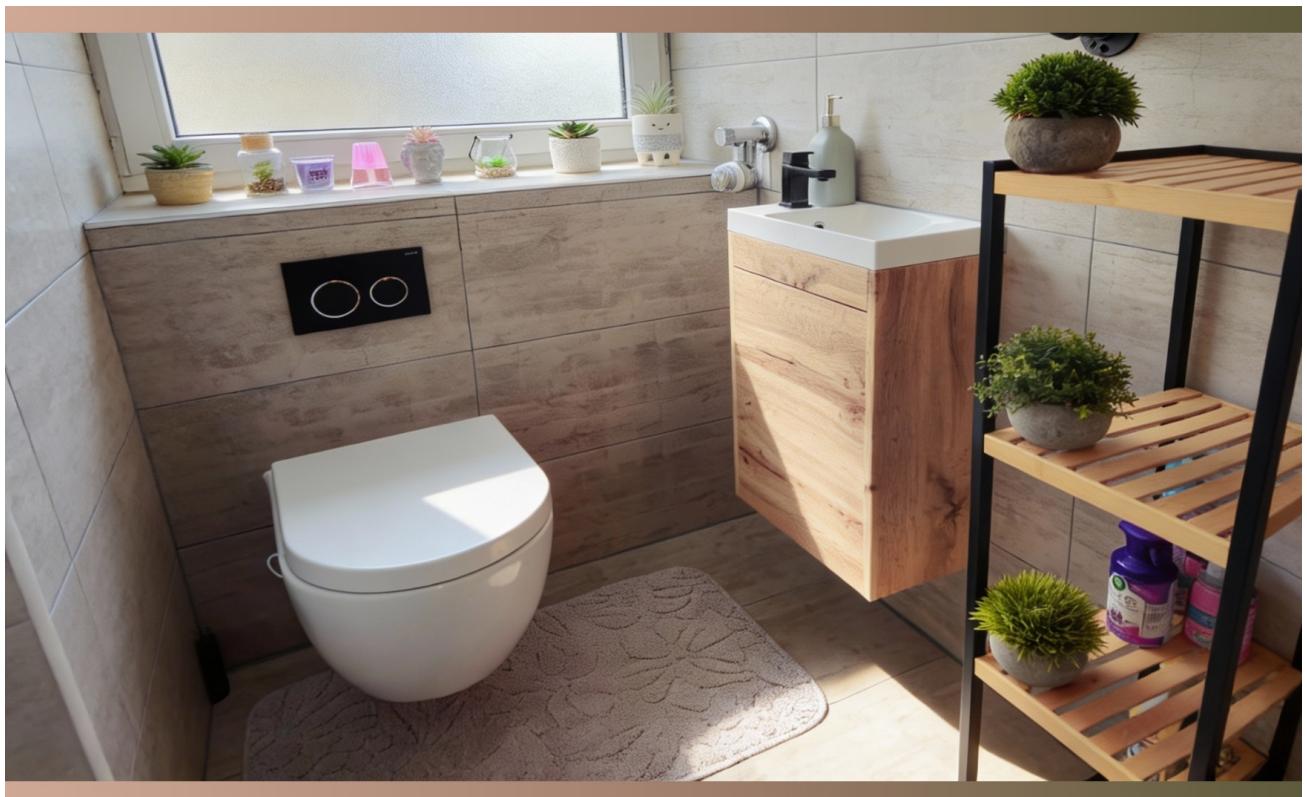


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie

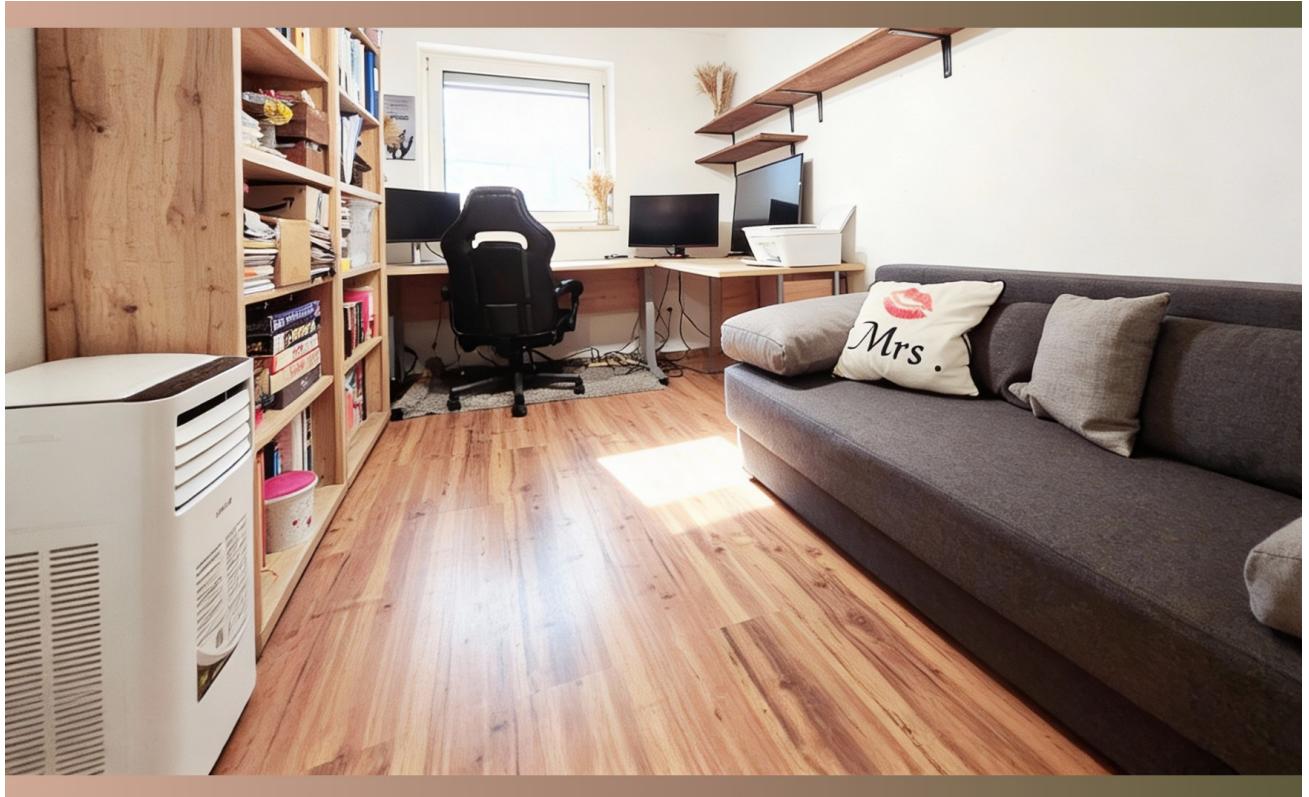


Schlafzimmer

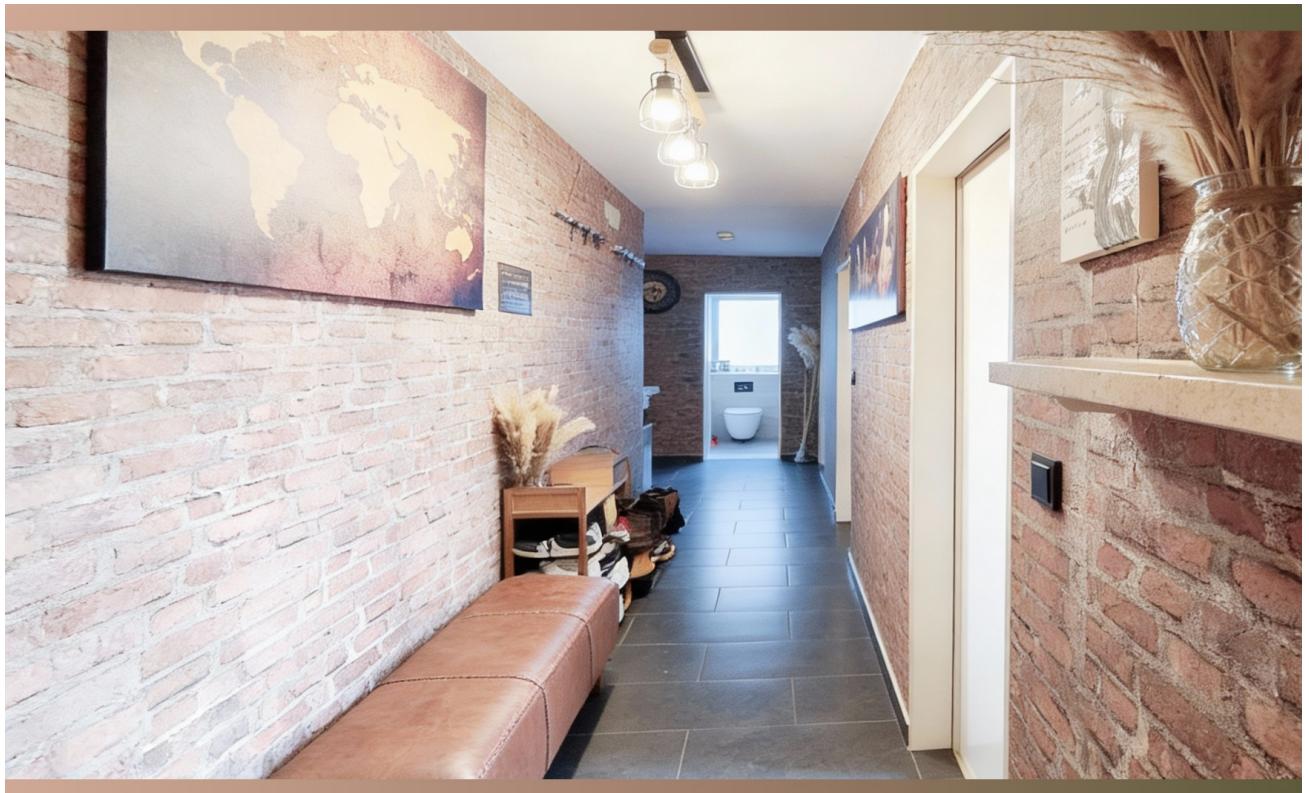


Kinderzimmer / Ankleidezimmer

# Exposé - Galerie

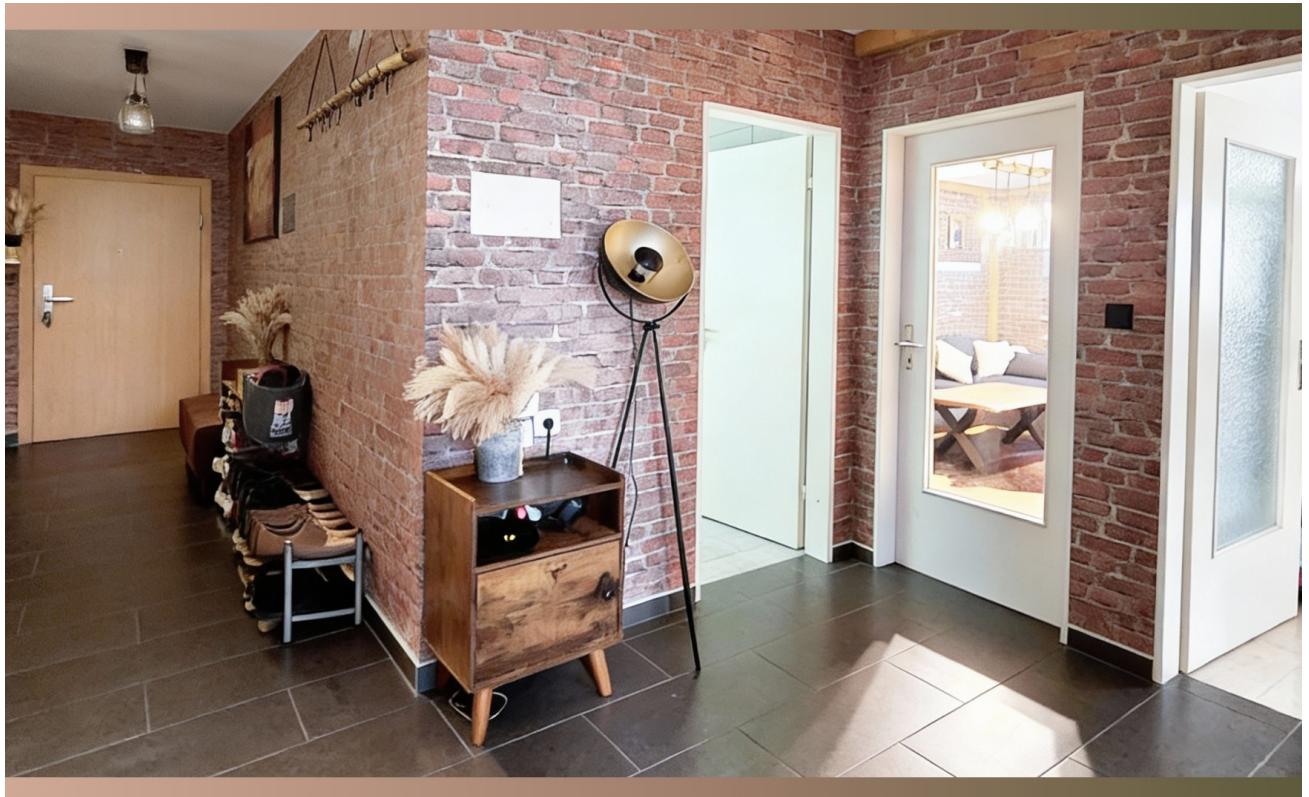


Kinderzimmer / Büro

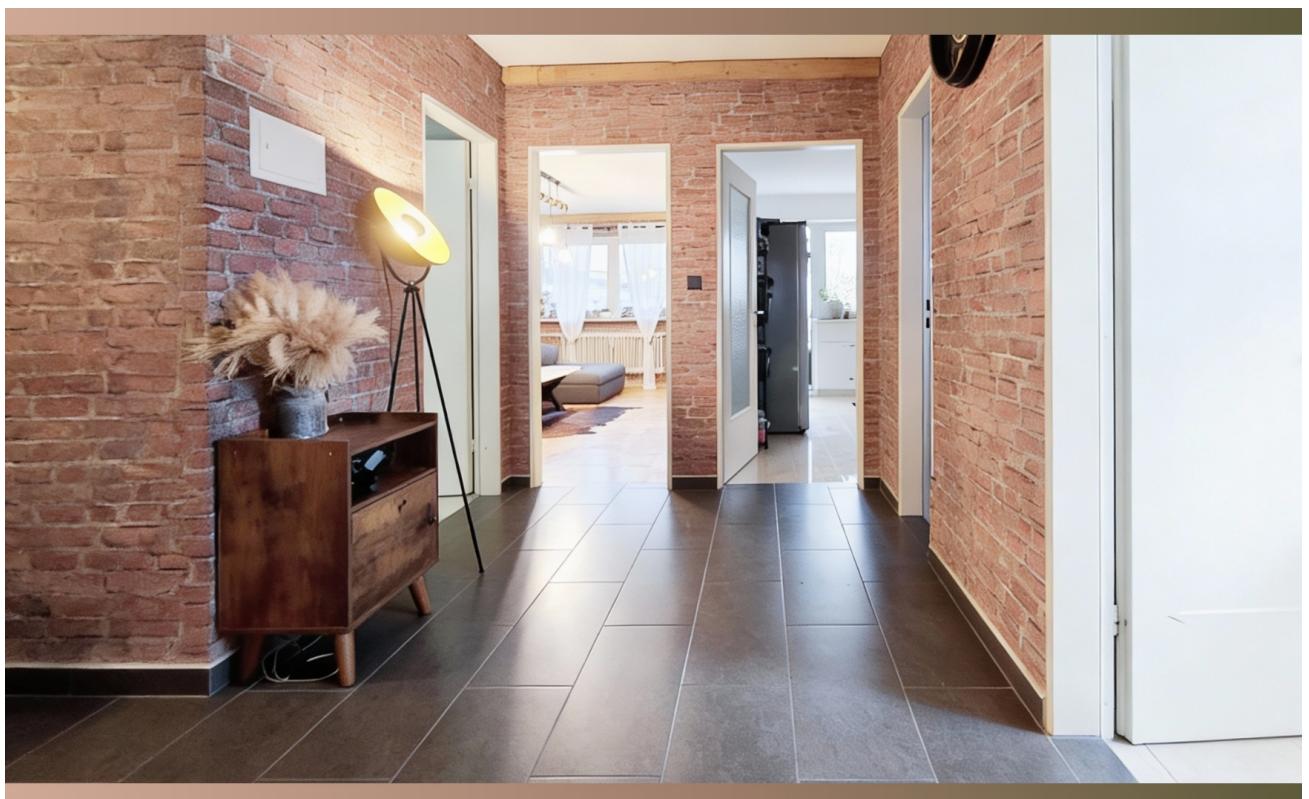


Flur

# Exposé - Galerie

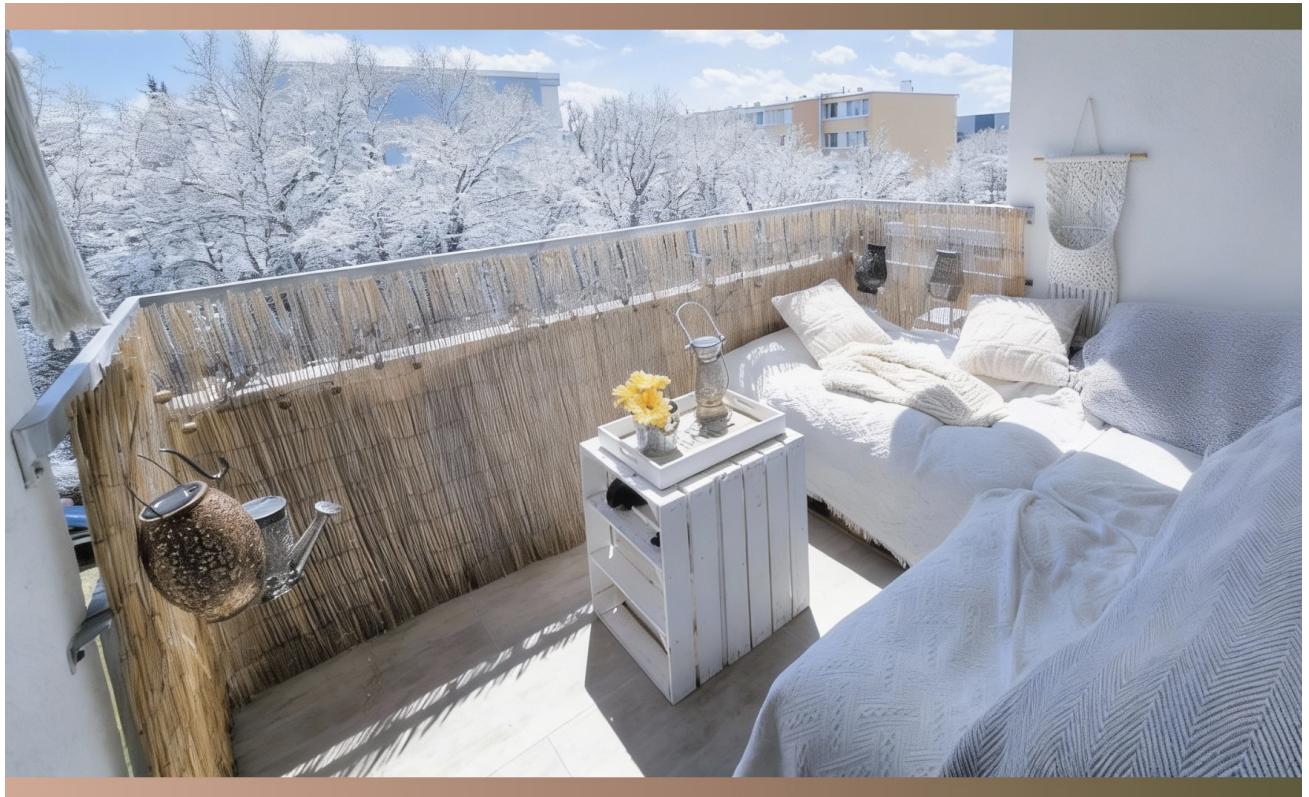


Flur

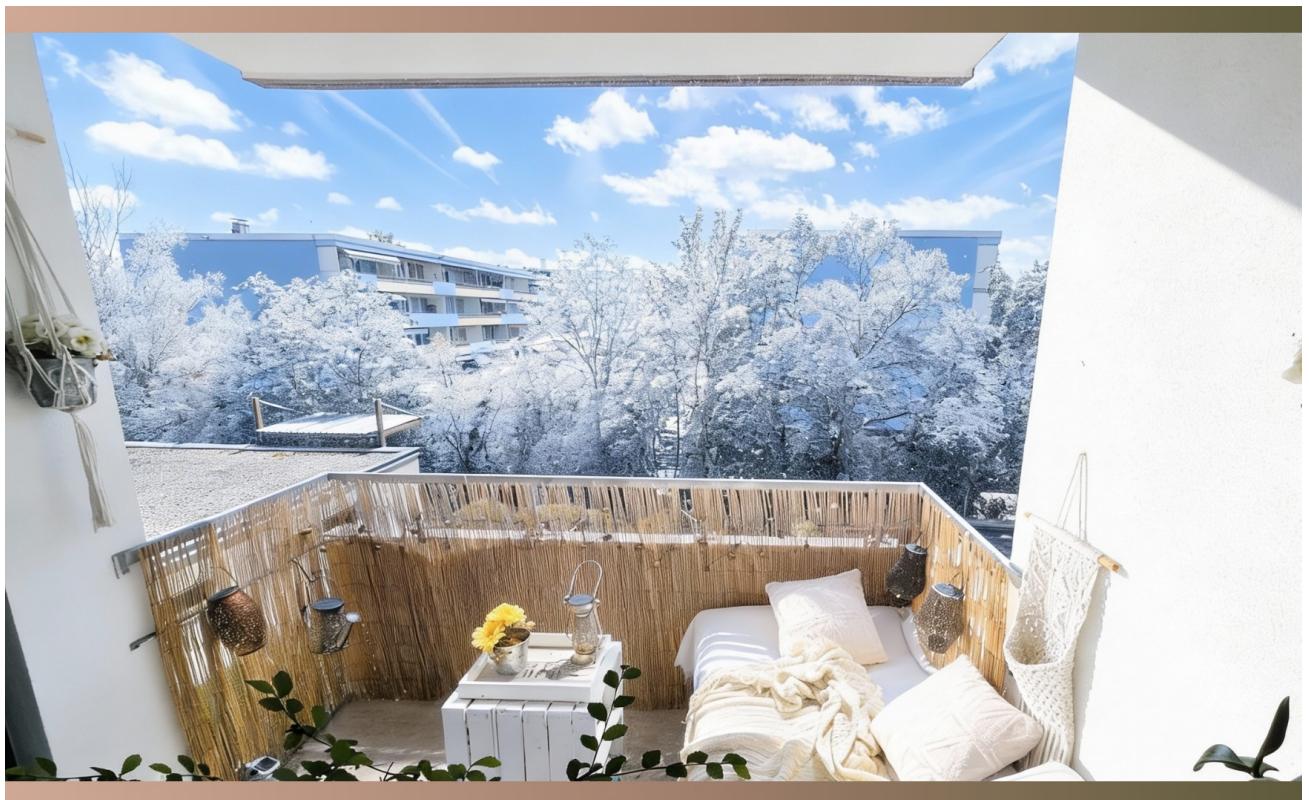


Flur

# Exposé - Galerie

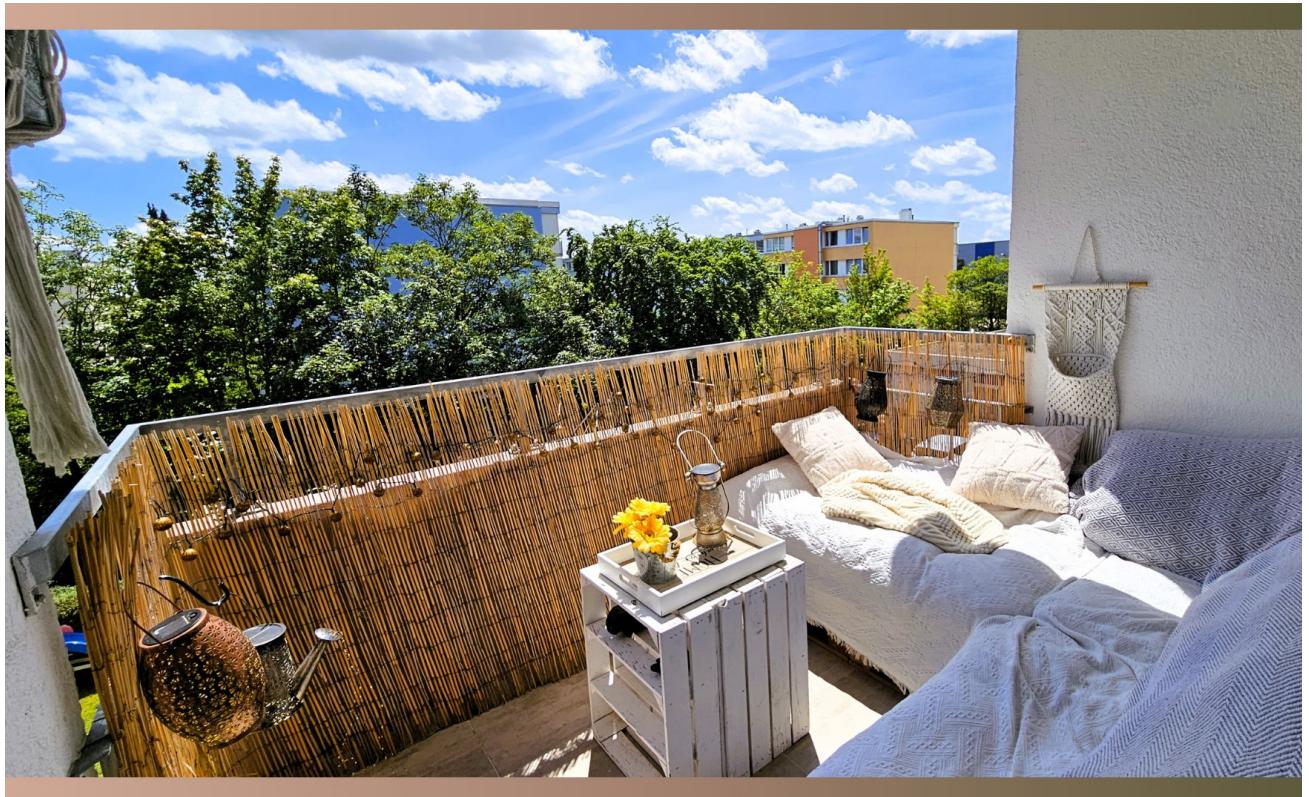


Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

