

Exposé

Wohnung in Neufahrn

**Kapitalanlage direkt vom Eigentümer - 3 Apartments
im Paket in sehr gepflegtem Mehrfamilienhaus**



Objekt-Nr. OM-435522

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

Ansprechpartner:
Sebastian Eder

85375 Neufahrn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	112,50 m²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	204 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das im Jahr 1966 errichtete Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten präsentiert sich in einem äußerst gepflegten und guten Zustand. Viele Bewohner leben bereits seit mehreren Jahren oder sogar Jahrzehnten im Haus – ein klares Zeichen für die hohe Wohnqualität und das angenehme nachbarschaftliche Miteinander.

In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Besonders hervorzuheben sind:

- Erneuerung des Flachdachs einschließlich Wärmedämmung
- Umfassende Balkonsanierung mit neuen Geländern und Bodenbelägen
- Teilweise Erneuerung der Fenster
- Dämmung der Fassade an der Ostseite
- Renovierungsarbeiten im Treppenhaus und im Kellerbereich
- Neugestaltung der Außenanlagen inklusive neuer Fahrradabstellplätze

Ein besonderer Vorteil ist der Anschluss an das öffentliche Fernwärmenetz:

Da keine eigene Heizungsanlage betrieben werden muss, entfallen Wartungsaufwand und entsprechende Kosten. Dies stellt nicht nur einen nachhaltigen, sondern auch einen zukunftssicheren Aspekt der Energieversorgung dar.

Das helle, kürzlich renovierte Treppenhaus vermittelt dank großzügiger Fensterflächen einen freundlichen und einladenden Gesamteindruck der Immobilie.

Zum Verkauf steht ein Wohnungspaket bestehend aus drei gleich großen Appartements mit identischen Grundrissen. Jede Einheit überzeugt durch einen großzügigen Schnitt mit geräumigem Wohnzimmer, separater Küche sowie einem sonnigen Balkon.

Die Badezimmer sind jeweils deckenhoch weiß gefliest und mit Badewanne sowie Waschbecken ausgestattet. In den Wohnbereichen sind pflegeleichte PVC-Böden oder Teppichböden verlegt.

Die Wohnungen sind aktuell zu einer monatlichen Kaltmiete von insgesamt 1.459,40 EUR vermietet. (Wohnung 7: 500,- EUR, Wohnung 14: 494,50 EUR, Wohnung 15: 465,- EUR)

Das Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 pro Wohnung 204 EUR, wovon etwa 150 EUR auf die Mieter umgelegt werden können.

Zu jeder Wohnung gehört ein eigener Kellerraum. Darüber hinaus stehen gemeinschaftlich nutzbare Wasch- und Trockenräume im Untergeschoss zur Verfügung.

Die Innenfotos stammen aus einer anderen Wohnung im Haus. Gerne stellen wir Ihnen auf Anfrage weitere Fotos zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Highlights:

- Attraktive Kaufpreise pro m²

- sehr gepflegte Gebäudequalität
- bestens angebundene Lage
- deutliche Mietsteigerungspotenziale
- Fernwärmeanschluss
- keine Maklerprovision
- erfahrene WEG-Verwaltung
- in der Wohnanlage können weitere Wohnungen zum Verkauf angeboten werden

Impressum:

LOTHERA Invest GmbH

Hochstr. 1, 82024 Taufkirchen

Geschäftsführer:

Sebastian Eder

Steuer-Nº

DE451346630 AG München HRB 295917

Berufsaufsichtsbehörde

IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Lage

Die Wohnungen befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentralen Wohnlage von Neufahrn bei Freising – einem sehr beliebten Ort im Münchner Norden.

Der Bahnhof Neufahrn mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S1 (Richtung München und Flughafen) ist nur etwa zehn Gehminuten entfernt.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung an die Autobahnen A9 und A92 sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen in kurzer Zeit erreichbar.

Neufahrn überzeugt durch eine vielfältig ausgebaute Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und machen das tägliche Leben besonders angenehm.

Für Freizeit und Erholung sorgen viele nahegelegenen Grünflächen, attraktive Rad- und Spazierwege sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote – ideal für alle, die urbanes Leben und naturnahe Erholung verbinden möchten.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Frontansicht

Exposé - Galerie



Rückansicht



Wohnzimmer_Beispiel

Exposé - Galerie



Bad_Beispiel



Küche_Beispiel

Exposé - Galerie



Keller (frisch renoviert)



Treppenhaus (frisch renoviert)

Exposé - Grundrisse

