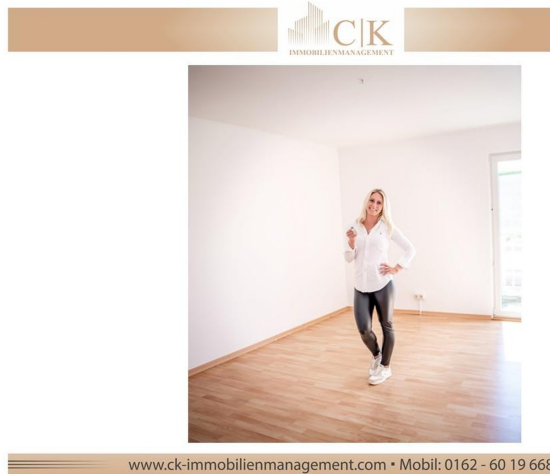


Exposé

Erdgeschosswohnung in Neufahrn in Niederbayern **Sehr ruhige 3-Zi-Whg im EG mit eigenem Garten**



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Objekt-Nr. **OM-447187**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Carolin Kaiser

Schillerstraße 21
84088 Neufahrn in Niederbayern
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Nebenkosten	300 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.850 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese sehr attraktive 3 Zimmer Erdgeschoss Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Auf großzügiger Fläche (102 Quadratmeter) verteilen sich helle, gut geschnittene Räume, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung befindet sich in einem 2 Parteienhaus am Ortsrand von Neufahrn in Niederbayern mit direktem Blick auf Wald und Wiese.

Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch große Fensterflächen (ähnlich eines Wintergartens mit sehr großer Fensterfläche), die für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse mit eigenem, großzügigen Garten, welcher Erholung im Freien bietet.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und ansprechende Wohnung, die durch ihre Lage, Helligkeit und Funktionalität überzeugt und ein ideales Zuhause für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse darstellt.

KEINE HAUSTIERE ERLAUBT! NICHTRAUCHER!

Ausstattung

-Freundlicher und heller Eingangsbereich (Erdgeschoss)

-Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss

-separate Küche und Abstellkammer (ohne Küchenseite / ohne Küchenmöbel).

Der einziehende Mieter ist für den Kauf einer Küchenseite selbst verantwortlich

-2 Schlafzimmer

-1 großes Wohn-/Esszimmer

-2 große Kellerräume (beheizt)

-1 Außenstellplatz im freien

-sehr großer, eigener Garten mit Blick auf Wald und Wiesen

Der Garten ist vom neuen Mieter selbst zu pflegen (Rasen mähen, Hecken schneiden, etc.)

-Heizkörper und Fußbodenheizung

-Fernwärmeanschluss (Zentralheizung)

-Kabelanschluss (Internet / Telefon / Fernseher)

KEINE HAUSTIERE ERLAUBT! NICHTRAUCHER!

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Barrierefrei

Sonstiges

Die monatliche Miete setzt sich wie folgt zusammen:

950,00 EUR Kaltmiete

+300,00 EUR Betriebskosten

=1.250,00 EUR Warmmiete inkl. Außenstellplatz

Mietkaution: 2.850,00 EUR

Bezugsfrei: ab sofort

KEINE HAUSTIERE ERLAUBT! NICHTRAUCHER!

Wichtige Voraussetzungen für die Anmietung einer Wohnung:

- Festes, regelmäßiges Einkommen
- Aktuelle, Schufa-Auskunft
- Mieterselbstauskunft
- Die letzten 3 Gehaltsnachweise
- Kopie Personalausweis (Vorder-/Rückseite)
- Zahlung einer Mietkaution
- Zuverlässige und höfliche Kommunikation

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in der Schillerstraße 21 in Neufahrn in Niederbayern, einer charmanten Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Landshut. Der Ort liegt eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Die Schillerstraße zeichnet sich durch eine angenehme, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägte Umgebung aus. Hier profitieren Sie von einer ruhigen Wohnlage mit wenig Durchgangsverkehr – ideal für alle, die ein entspanntes und familienfreundliches Umfeld schätzen.

Im Ortszentrum von Neufahrn finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote. Auch Kindergärten, eine Grundschule und eine Realschule sind vor Ort vorhanden und gut erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bewerten: Der Bahnhof von Neufahrn bietet Anschluss an die Bahnstrecke München–Regensburg und ermöglicht somit eine bequeme Anbindung an überregionale Ziele. Zudem sind die umliegenden Städte wie Landshut und Regensburg sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Neben Rad- und Wanderwegen – wie dem Labertalradweg – bietet die Gemeinde diverse Grün- und Freizeitanlagen, darunter Spielplätze, Sporteinrichtungen und Naherholungsflächen.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer soliden Infrastruktur mit guter Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



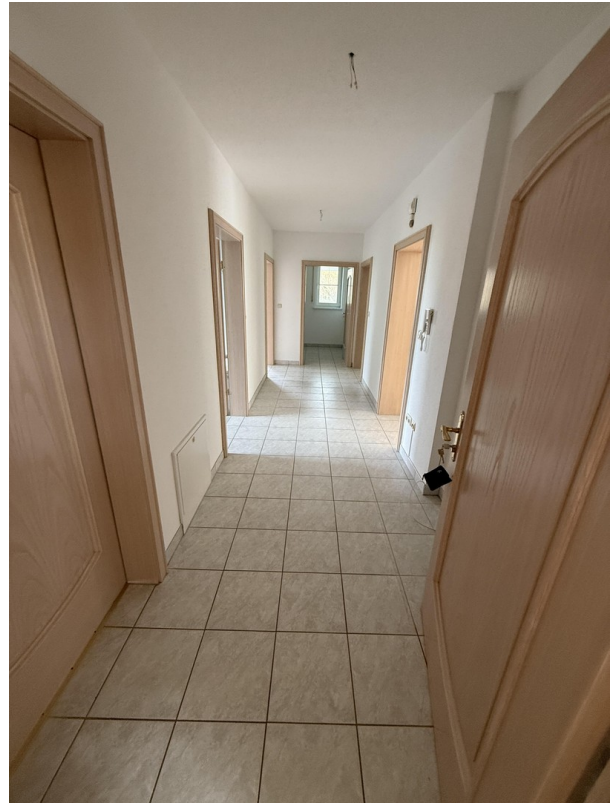
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

