

# Exposé

## Reihenendhaus in Neufahrn

**Modernisiertes Reiheneckhaus in ruhiger Lage – ideal für  
Eigennutzer**



Objekt-Nr. OM-462706

**Reihenendhaus**

Verkauf: **669.000 €**

Ansprechpartner:  
juliane bednarz

85375 Neufahrn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Charmantes Reihen-Eckhaus mit ca. 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche in ruhiger Wohnlage von Neufahrn bei Freising. Das Haus bietet vier Zimmer, eine überdachte Terrasse, einen Keller sowie einen isolierten Dachboden mit zusätzlichem Stauraum.

In den Jahren 2011/2012 wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Wasserleitungen, die Modernisierung des Badezimmers, neue Fenster und Haustür sowie eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer. Im Jahr 2022 wurde eine neue Gasheizung eingebaut, 2024 erfolgte der Glasfaseranschluss.

Das Haus eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Käufer, die ein gepflegtes Zuhause mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen nach München suchen.

## Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und Badezimmer (2011/2012)

Modernisiertes Badezimmer (2011/2012)

Wasserleitungen erneuert (2011/2012)

Fenster und Haustür erneuert (2011/2012)

Neue Gasheizung (2022)

Glasfaseranschluss (2024)

Überdachte Terrasse

Keller

Isolierter Dachboden

Garage

Reihen-Eckhaus mit zusätzlicher Privatsphäre gegenüber Mittelhäusern

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

## Sonstiges

Kurze Wege zum Forschungszentrum Garching, zum Flughafen München sowie zu den großen Arbeitgebern im Münchner Norden.

## Lage

Das Haus befindet sich in Neufahrn bei Freising im Münchner Norden. Die Gemeinde verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportangeboten.

Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof Neufahrn mit Anschluss an die S1 Richtung München und Flughafen ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung nach Garching, Freising sowie an die Autobahnen A9 und A92 ist sehr gut.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu Arbeitsplätzen im Münchner Norden, am Flughafen, in Garching sowie in der Münchner Innenstadt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

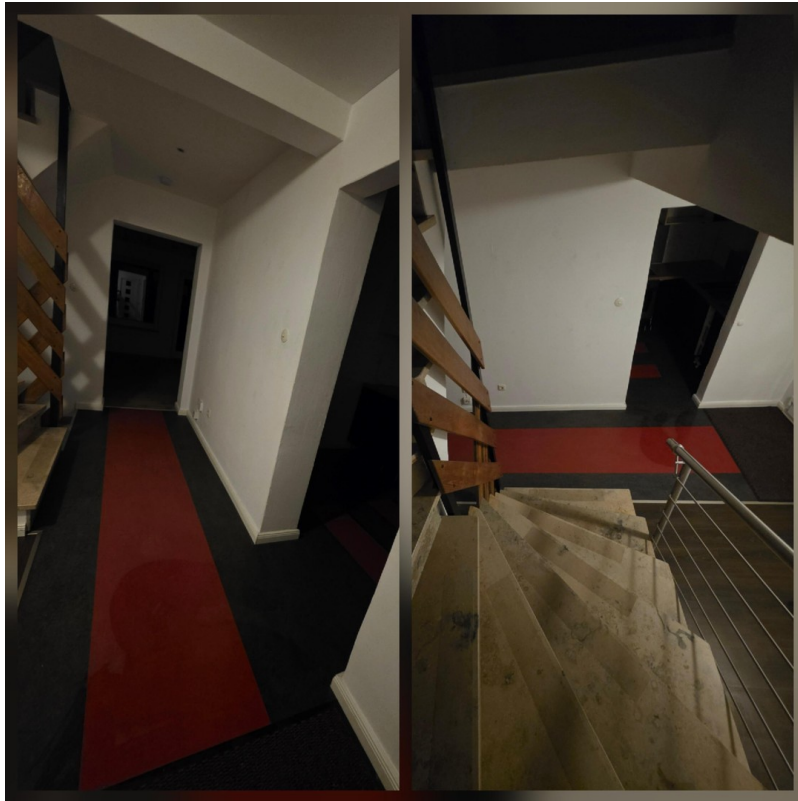
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	93,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

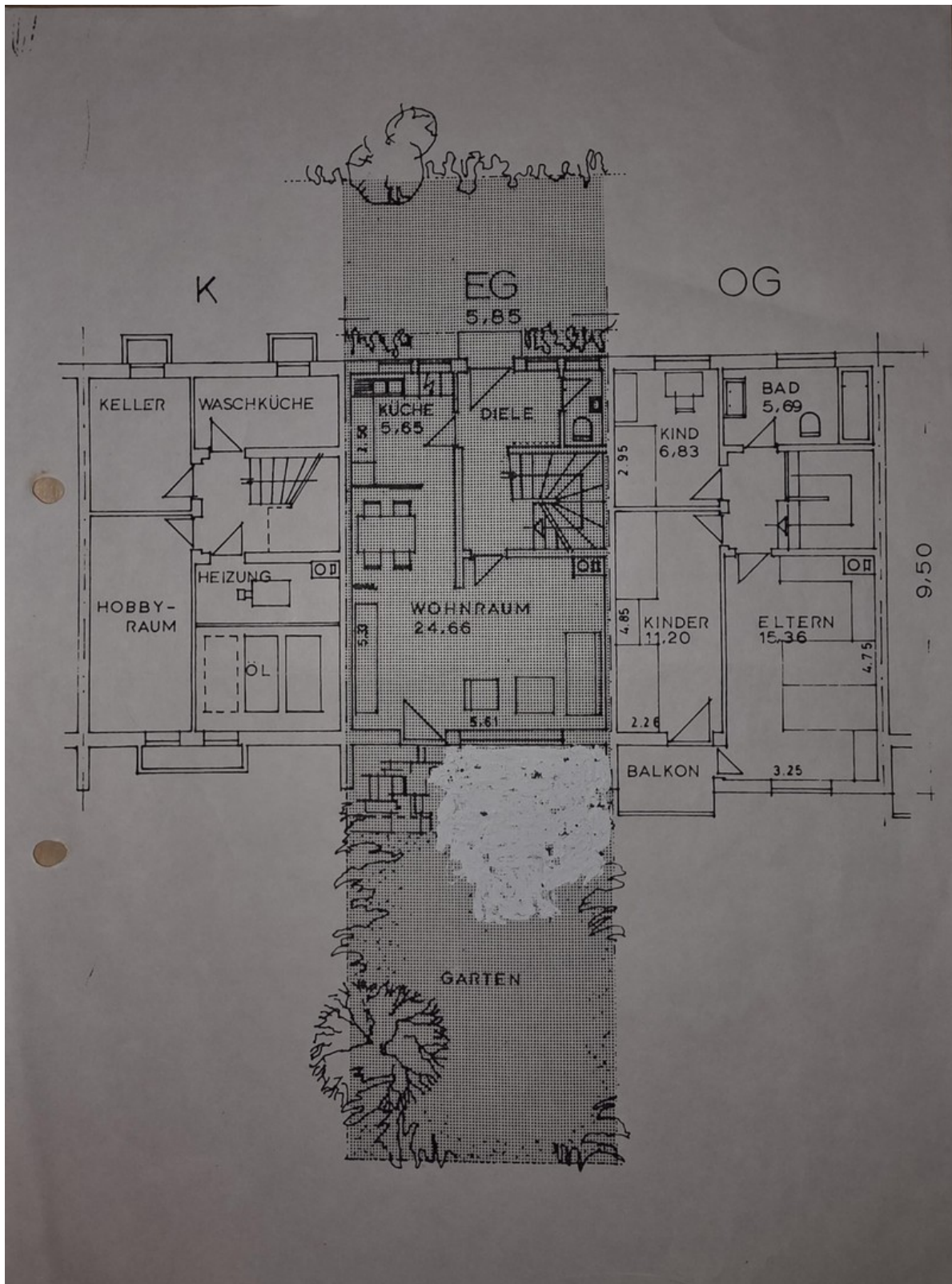


# Exposé - Galerie

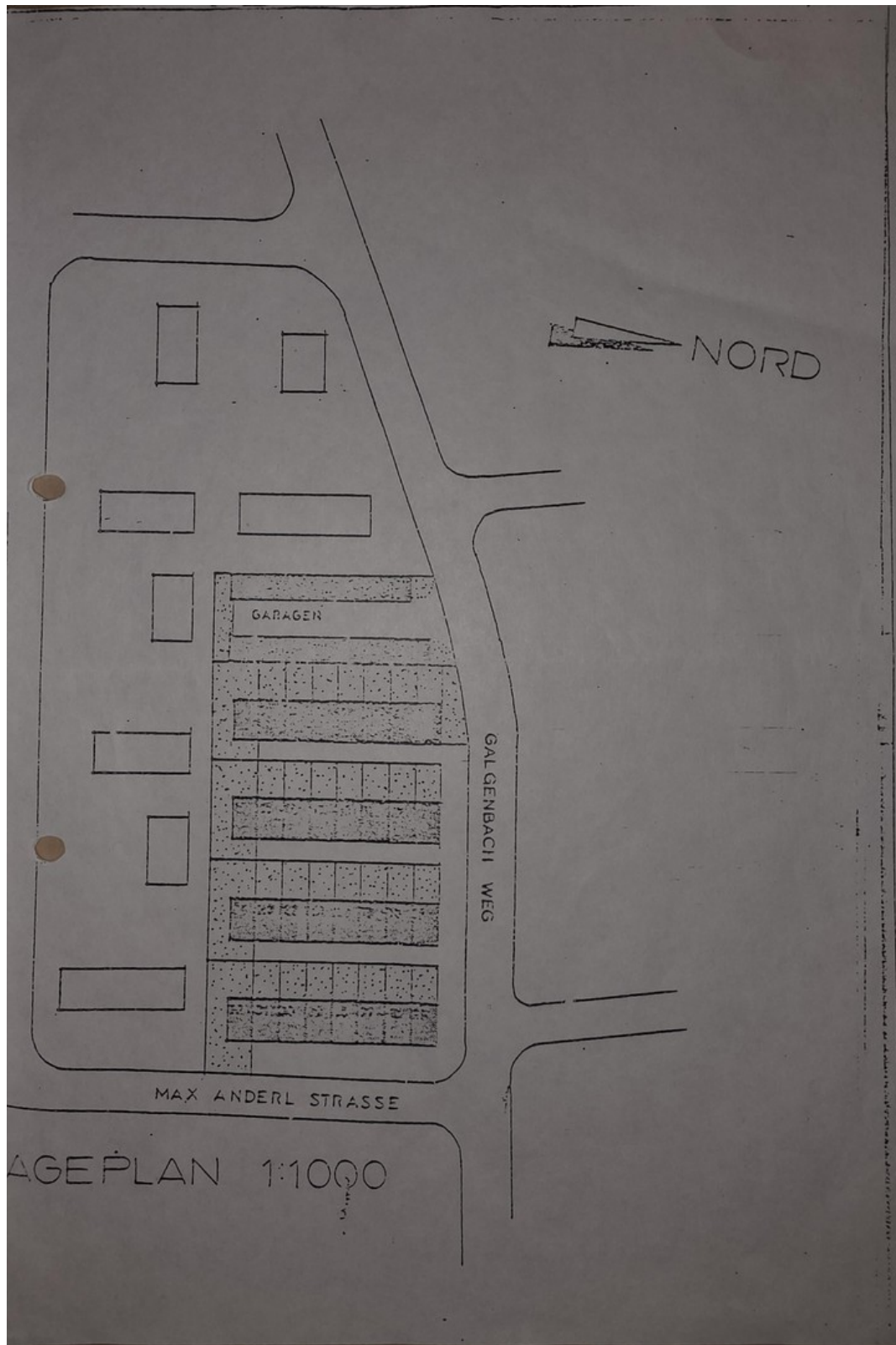




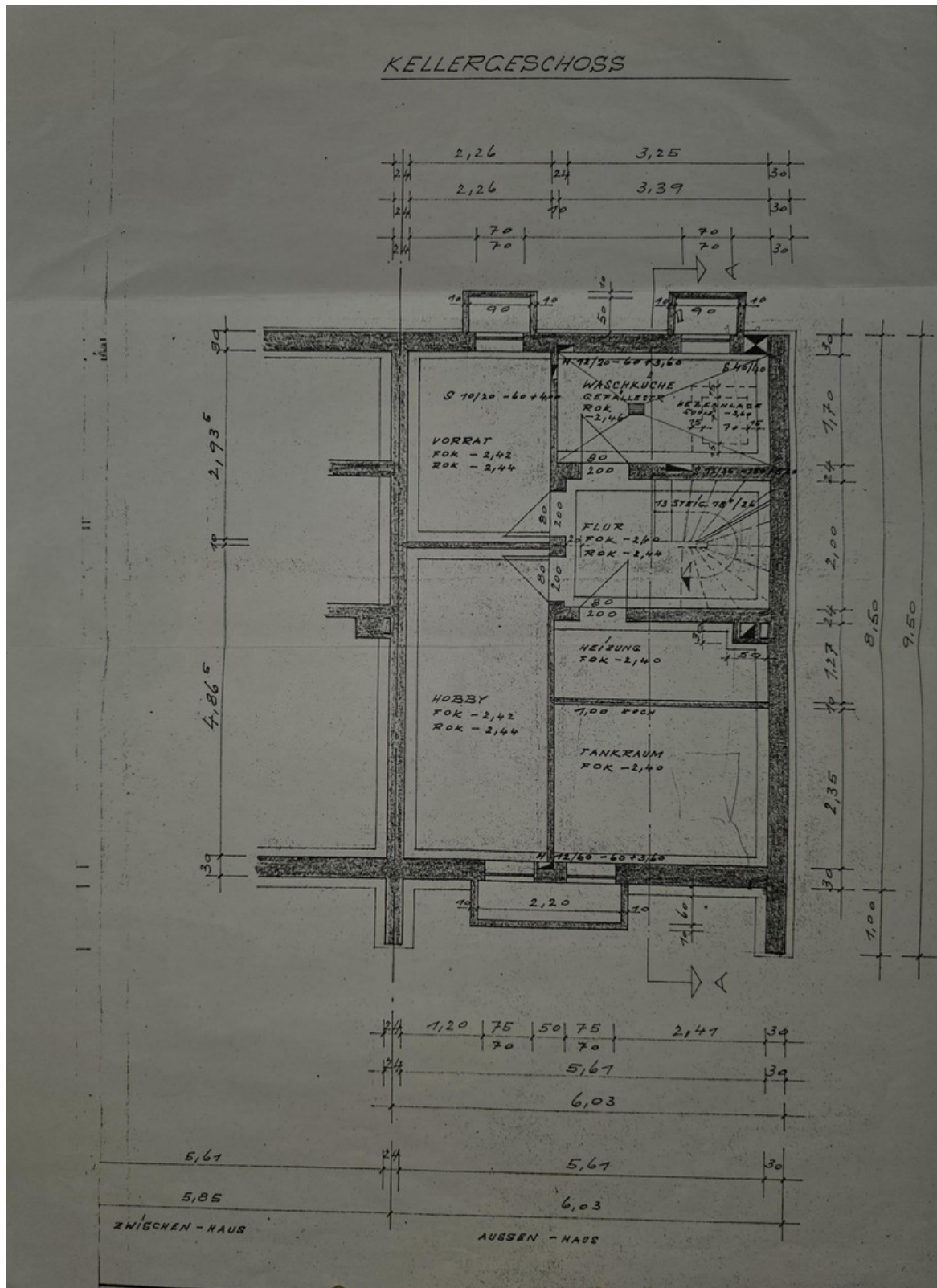
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

