

# Exposé

## Wohnung in Neufahr bei Freising

### Helle 1,5-Zimmer-Wohnung inkl. EBK und Balkon - Erstbezug nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-468730

#### Wohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Max Planck Str. 13  
85375 Neufahr bei Freising  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmedatum	15.07.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	40,38 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Summe Nebenkosten	215 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Wohngebäude wurde 1972 in solider Ziegel und Betonbauweise errichtet und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit schönen Grünflächen und einem

gut gewachsenen Baumbestand. Besonders an dem Wohnhaus ist die Lage inmitten von Einfamilien- und Reihenhäusern.

Im Jahr 2024 erfolgte eine umfassende energetische Sanierung des Gebäudes. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehörten die Dämmung der Fassade, die Sanierung des Daches, ein neuer Aufzug, der Anbau neuer Balkone sowie die Überarbeitung und Neugestaltung von Treppenhaus und Außenanlagen.

Zu den zentralen Sanierungsarbeiten zählen:

- Dämmung der Fassade
- Energetische Sanierung des Daches
- Sanierung des Aufzugs
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Anbau neuer Balkone
- Überarbeitung des Treppenhauses
- Erneuerung der Wohnungseingangstüren

Zur Wohnung gehört ein separates Kellerabteil, das praktischen Stauraum bietet, sowie ein fester Außenstellplatz direkt am Objekt. Anfang Juli wird zudem eine moderne, neue Einbauküche installiert. Das Badezimmer ist komfortabel ausgestattet und verfügt über einen eigenen Waschmaschinenanschluss.

## Ausstattung

- Neuer Eichenparkett (Landhausdielen)
- Neues Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Schlafnische mit Fenster
- Neue Heizkörper
- Schwarze Armaturen und Türgriffe

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Gemeinde Neufahrn im oberbayerischen Landkreis Freising zählt rund 21.700 Einwohner und ist damit nach der Kreisstadt Freising die zweitgrößte Kommune im Landkreis. Die Lage

zwischen München, dem Flughafen und Garching (Forschungszentrum) macht Neufahrn zu einem attraktiven Wohnort.

Das Mehrfamilienhaus liegt herrlich ruhig in einem gepflegten Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt ist. Die Umgebung überzeugt durch ihre angenehme Nachbarschaftsatmosphäre und ein gewachsenes

Wohnumfeld.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung: Der Flughafen München ist mit dem Auto in nur etwa zehn Minuten erreichbar – ideal für Vielflieger, Berufspendler oder Mitarbeiter am Flughafen München. Die Anschlussstellen der Autobahnen A92 und A9 befinden sich ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt.

Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie hervorragend angebunden. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine direkte Verbindung angebunden. Die S-Bahn-Linie S1 bietet eine direkte Verbindung zum Flughafen und in Richtung Innenstadt München. Der S-Bahnhof Neufahrn ist schnell erreichbar und verfügt über eine Park+Ride-Möglichkeit. Zusätzlich fahren die Buslinien 690 (ca. 4 Gehminuten) und 694 (ca. 2 Gehminuten) mit Anschluss an das U-Bahn-Netz (U6 Garching-Forschungszentrum) – perfekt für alle, die regelmäßig in Garching oder im Münchner Norden tätig sind.

Neben der hervorragenden Verkehrsanbindung punktet Neufahrn auch durch das Arbeitsplatzangebot in und um Neufahrn: Neben kleineren und mittelständischen Betrieben im Gewerbegebiet sind besonders am nahegelegenen Flughafen München, im Garchinger Forschungszentrum sowie im Nachbarort Eching viele Arbeitgeber vertreten. Am Standort

Eching ist Ikea, Audi, Poco, Mömax sowie die Modemarke Adler ansässig. Die Nähe zum Forschungscampus Garching mit der Technischen Universität München, diversen Max-Planck-Instituten und weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

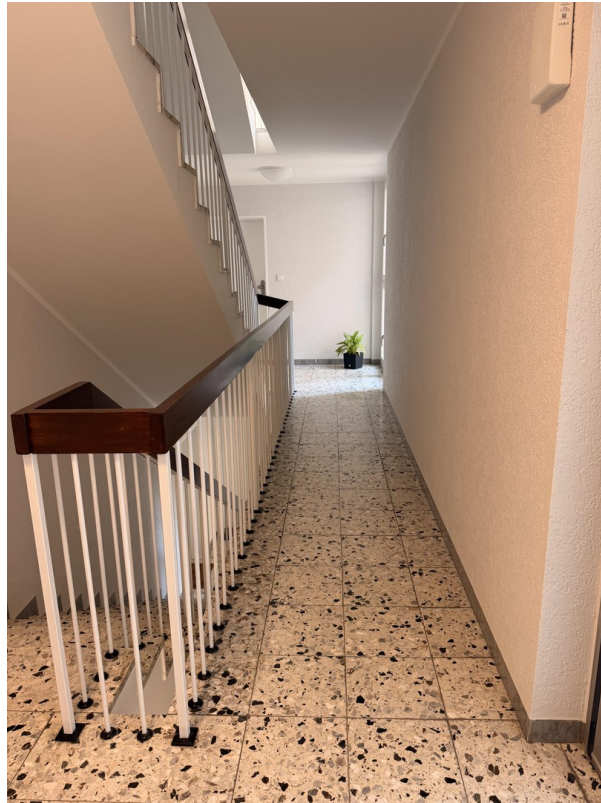
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenstellplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Aufzug

# Exposé - Galerie



Eingangstür



Flur

# Exposé - Galerie



Flur - mögliche Möblierung



Bad

# Exposé - Galerie



Bad - mögliche Möblierung



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer - mögliche Möb.



Schlafzimmer

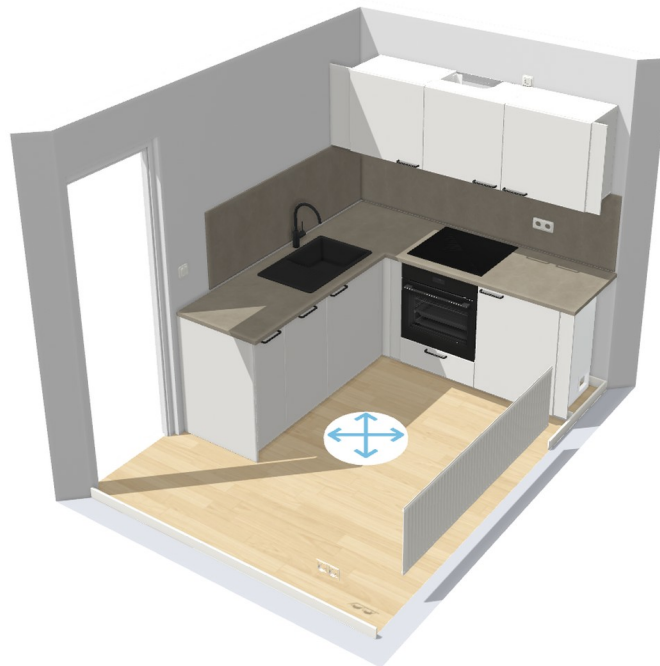


Schlagzimmer - mögliche Möb.

# Exposé - Galerie



Küche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



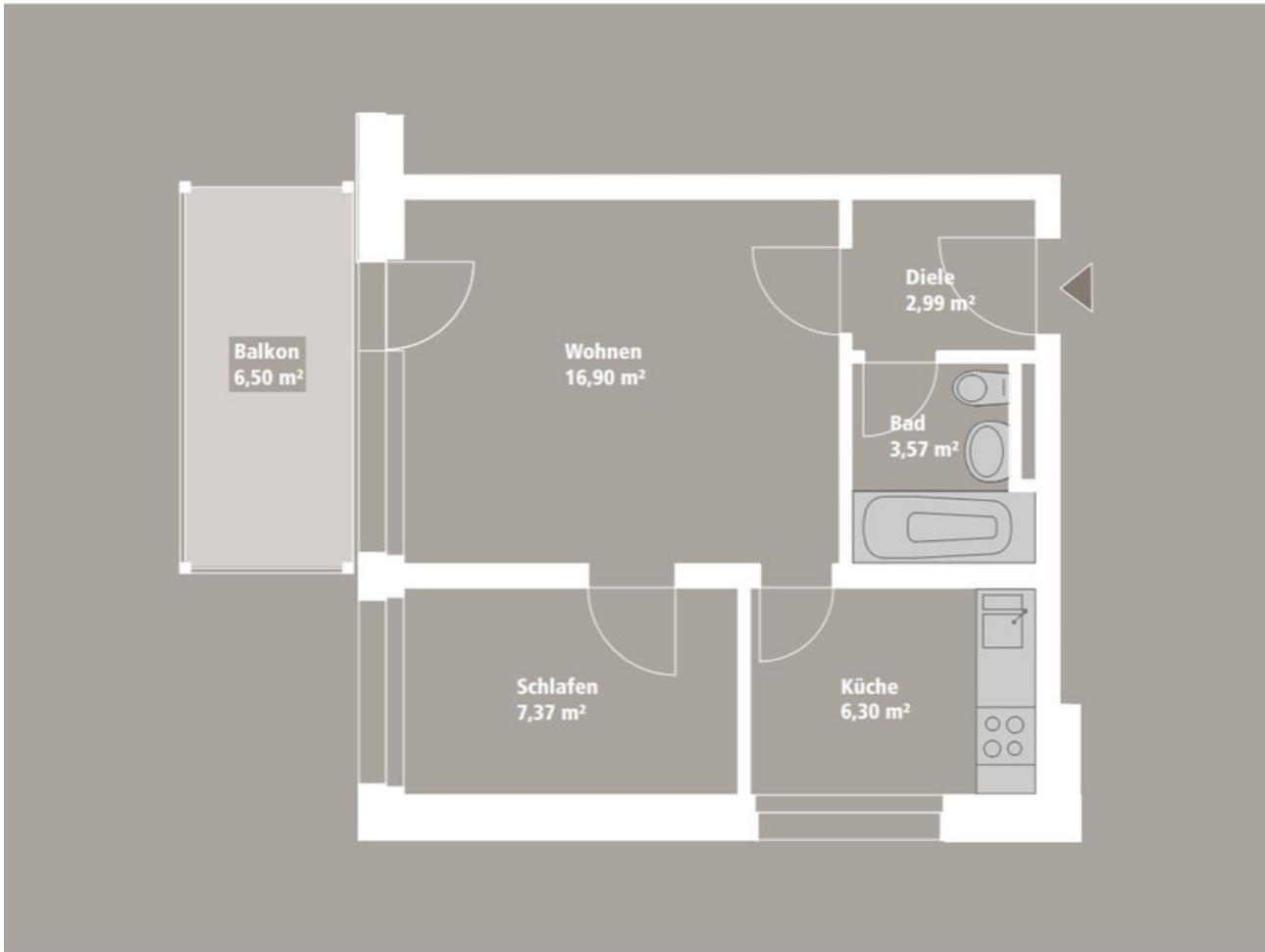
Balkon



Balkon - mögliche Möblierung

# Exposé - Grundrisse

## 1,5 Zimmer Wohnung mit Balkon



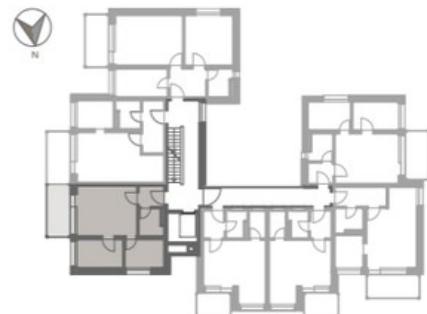
### Wohnung Typ 5

Wohnfläche	37,13 m <sup>2</sup>
Balkon zu 1/2	3,25 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt	40,38 m <sup>2</sup>

### Wohnungen Typ 5

1/5	1. OG	40,38 m <sup>2</sup>
2/5	2. OG	40,38 m <sup>2</sup>
3/5	3. OG	40,38 m <sup>2</sup>
4/5	4. OG	40,38 m <sup>2</sup>
5/5	5. OG	40,38 m <sup>2</sup>
6/5	6. OG	40,38 m <sup>2</sup>
7/5	7. OG	40,38 m <sup>2</sup>

### Lage des Wohnungstyps



► Objekt: Max-Planck-Straße 13, 85375 Neufahrn

Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu.  
Bei den m<sup>2</sup>-Angaben handelt es sich lediglich  
um ca.-Angaben.  
Wohnflächenberechnung nach WoFIV.  
Änderungen und Abweichungen generell vorbehalten.

Grundriss