Neufahrn in Niederbayern

Attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gepflegtem Sechsparteienhaus

Objektnummer: 25085097

KAUFPREIS: 308.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 87,98 m² • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Auf einen Blick

Objektnummer	25085097
Wohnfläche	ca. 87,98 m²
Bezugsfrei ab	26.10.2025
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	308.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	185.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.02.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

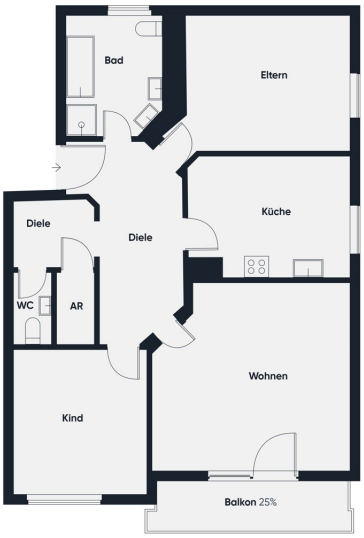
Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Die Immobilie

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Grundrisse



VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
86.04 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1996. Mit ca. 87 m² Wohnfläche überzeugt sie durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die einladende Diele, von der aus alle Räume zugänglich sind. Der weitläufige Flurbereich bietet Platz für eine Garderobe und ist mit einem dekorativen Spiegel ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.
Das helle Wohnzimmer ist mit einem hochwertigen Holzparkettboden ausgestattet und öffnet sich zum sonnigen Westbalkon – ideal für entspannte Abendstunden. Nebenan liegt das Kinderzimmer, das durch seine Westausrichtung ebenfalls lichtdurchflutet ist.
Das große Schlafzimmer bietet viel Platz und ist mit Teppichboden versehen.
Die Küche ist mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Hier findet auch ein Esstisch bequem seinen Platz – ein Ort für gesellige Runden mit Familie oder Freunden.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerabteil, der viel Stauraum für Dinge des nicht alltäglichen Bedarfs bietet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im gemeinschaftlichen Keller. Ein Stellplatz kann für 8.000 € zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung vereint ein durchdachtes Raumkonzept mit einer attraktiven Lage in einem ruhigen, gepflegten Sechsparteienhaus. Ob für Paare, kleine Familien oder als Kapitalanlage – hier erwartet Sie ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter.

Gerne können Sie sich in der 360-Grad-Tour einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

https://tour.giraffe360.com/19d90872e8dc473c9028d90930bd6a78

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet und vereinbaren mit uns einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Ausstattung und Details

Highlights im Überblick:
* ca. 87 m² Wohnfläche
* 3,5 Zimmer mit praktischer Aufteilung
* Helles Wohnzimmer mit Parkettboden
* Westbalkon für gemütliche Abendstunden
* Einbauküche im Kaufpreis enthalten
* Kinderzimmer mit Laminatboden
* Großzügiges Schlafzimmer mit Teppichboden
* Abstellraum innerhalb der Wohnung
* Geräumiger Kellerraum
* Stellplatz optional für 8.000 €

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Alles zum Standort

Ideal für junge Berufstätige mit Sinn für Balance
Neufahrn in Niederbayern ist der ideale Ort für junge Berufstätige, die Beruf und Freizeit in Einklang bringen möchten. Die charmante Marktgemeinde punktet mit ihrer zentralen Lage zwischen Landshut, Regensburg und Straubing – perfekt für Pendler und Mobile, die schnell in der Stadt sein wollen, aber das entspannte Leben im Grünen schätzen. Der Bahnhof mit direkter Anbindung an regionale Knotenpunkte sowie die Nähe zur B15neu sorgen für unkomplizierte Mobilität.

Was Neufahrn besonders macht, ist sein aktives, offenes Gemeindeleben: Ob Sport, Musik, Kultur oder lockere Treffen im Vereinsleben – hier ist schnell Anschluss gefunden. Die gut ausgebaute soziale und medizinische Infrastruktur, Nahversorgung vor Ort und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten – vom Radeln im Labertal bis zu lokalen Events – machen das tägliche Leben komfortabel und abwechslungsreich.

Wer nach einem Ort sucht, der berufliche Flexibilität unterstützt und gleichzeitig echte Lebensqualität bietet, findet in Neufahrn i.?NB eine attraktive Alternative zur Großstadt – mit Raum zum Durchatmen, Entwickeln und Ankommen.

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.2.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com