

Neufahrn in Niederbayern

## Charmant appartement en duplex avec balcon dans un immeuble calme de 6 unités

**CODE DU BIEN: 25085060**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PRIX D'ACHAT: 160.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 72 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2.5**

CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085060	Prix d'achat	160.000 EUR
Surface habitable	ca. 72 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2.5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1993		
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente)		

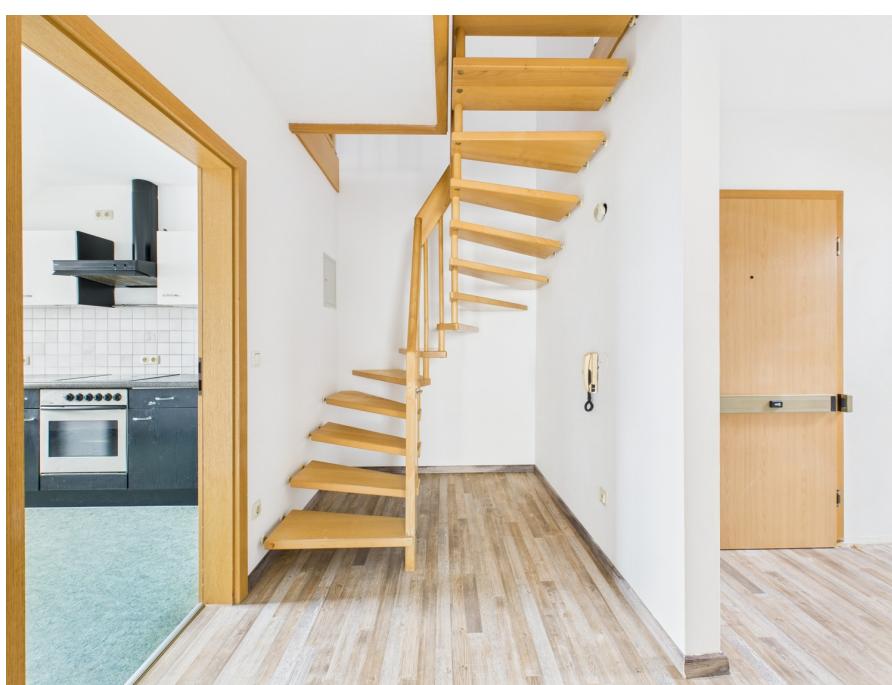
**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	25.02.2030	Consommation finale d'énergie	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	F
		Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



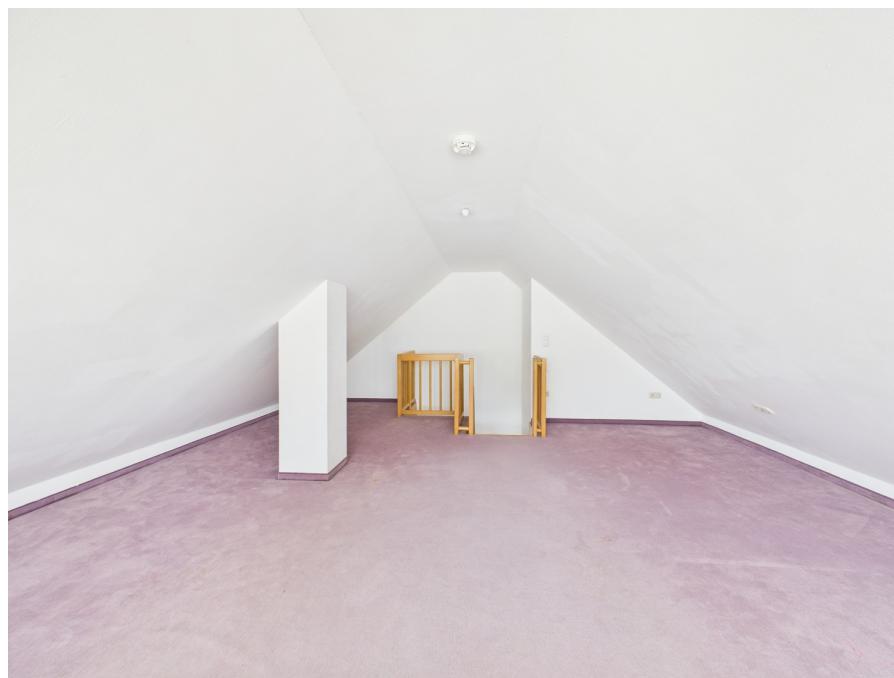
CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

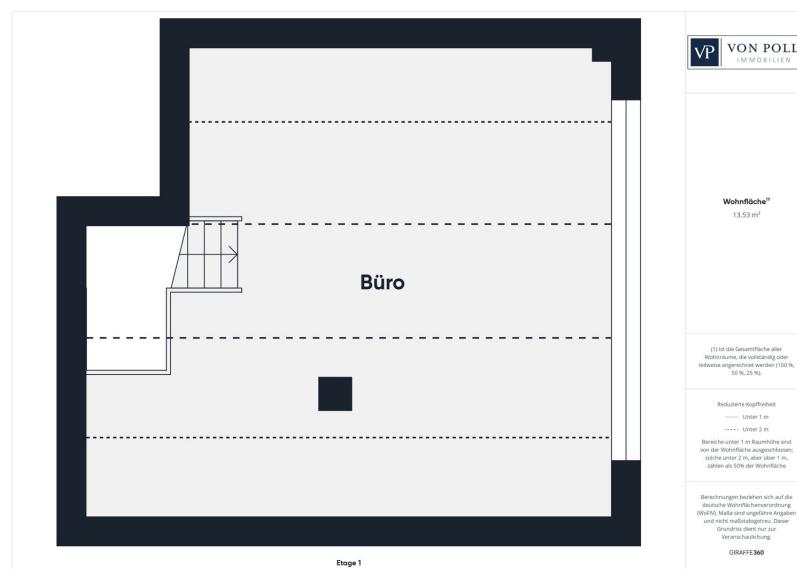
**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
BROKER  
Top-Makler Landshut  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Beste Immobilienmakler  
09/2009  
faz.net/gesellschaft/vorreiter

**FOCUS**  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
INTERIM

CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Une première impression

Diese gemütliche Maisonettewohnung in einem kleinen, gepflegten Wohnhaus mit nur sechs Parteien überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung über zwei Etagen – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf individuellen Wohnkomfort legen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine einladende Diele, von der aus sämtliche Räume im unteren Geschoß erreichbar sind. Das separate WC und das großzügige Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgen für Flexibilität im Alltag. Die vorhandene Einbauküche ist bereits zur ersten Nutzung enthalten und bietet zudem Platz für einen Esstisch – ideal für entspannte Mahlzeiten oder gesellige Runden.

Das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten nach draußen. Der obere Bereich der Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als private Rückzugsoase, kreative Ecke oder Homeoffice-Arbeitsplatz: Hier findet sich Raum zur persönlichen Entfaltung.

Ein Waschmaschinenanschluss ist sowohl im Keller als auch innerhalb der Wohnung möglich, was zusätzlichen Komfort bietet. Kleinere Renovierungsarbeiten sind einzuplanen, eröffnen jedoch gleichzeitig die Möglichkeit, den Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Kellerraum sowie ein Außenstellplatz (zzgl. 8000€) runden das Angebot ab.

Diese Wohnung vereint charmantes Wohnen in ruhiger Lage mit praktischer Raumaufteilung – ein attraktives Zuhause für alle, die etwas mehr als Standard suchen.

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

<https://tour.giraffe360.com/ff8d2b0ad865488eafc719adfdfb2783>

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die diese Wohnung bietet.

**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Tout sur l'emplacement

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 ausgebauten 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.

**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**CODE DU BIEN: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)