Neufahrn in Niederbayern

Joli appartement de 3,5 pièces avec balcon dans un immeuble de six unités bien entretenu

CODE DU BIEN: 25085097

PRIX D'ACHAT: 308.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 87,98 m^2 • **PIÈCES:** 3.5

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

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

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085097
Surface habitable	ca. 87,98 m²
Disponible à partir du	26.10.2025
Etage	1
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x surface libre, 8000 EUR (Vente)

Prix d'achat	308.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.02.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	185.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

La propriété

CODE DU BIEN: 25085097 - 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: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Détails des commodités

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 €

CODE DU BIEN: 25085097 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25085097 - 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

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

www.von-poll.com