

Neufahrn in Niederbayern

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

**CODICE OGGETTO: 25085097**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

**PREZZO D'ACQUISTO: 308.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 87,98 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085097
Superficie netta	ca. 87,98 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	09.10.2025
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 8000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	308.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2030	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



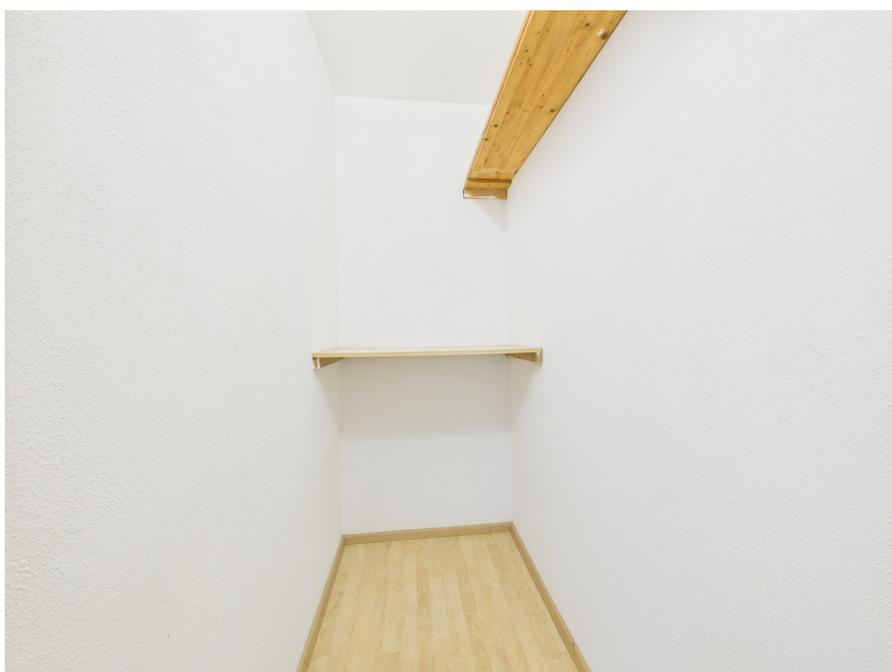
CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



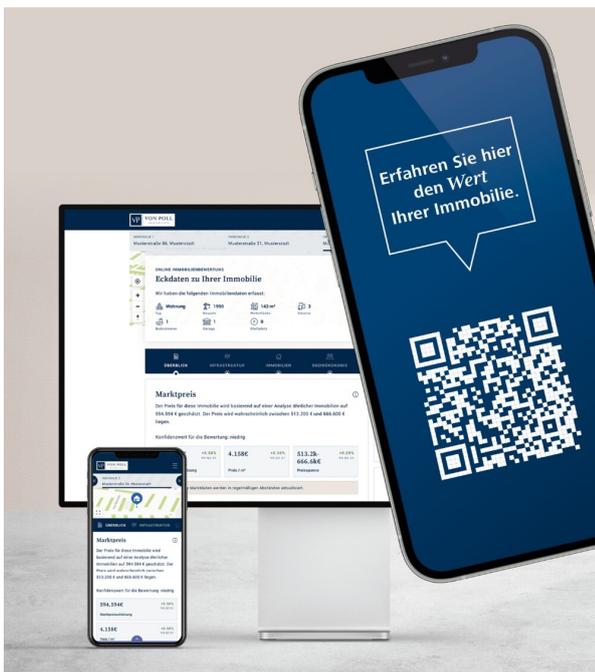
CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN





Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Una prima impressione

Diese großzügige Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur sechs Wohneinheiten aus dem Baujahr 1996. Mit ca. 87 m<sup>2</sup> 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. Neben an 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 Wohlgefühlcharakter.

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.

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Dettagli dei servizi

Highlights im Überblick:

- \* ca. 87 m<sup>2</sup> 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 €

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Tutto sulla posizione

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 B15 neu 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.

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**CODICE OGGETTO: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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