

Neufahrn in Niederbayern

Charmante Maisonettewohnung mit Balkon in ruhigem 6-Parteienhaus

Número da propriedade: 25085060

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 160.000 EUR • ÁREA: ca. 72 m² • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Numa vista geral

Número da propriedade	25085060
Área	ca. 72 m²
Piso	2
Quartos	2.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 8000 EUR (Venda)

Preço de compra	160.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural leve	Consumo final de energia	185.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	25.02.2030	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1993

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

O imóvel



VP VON POLL IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

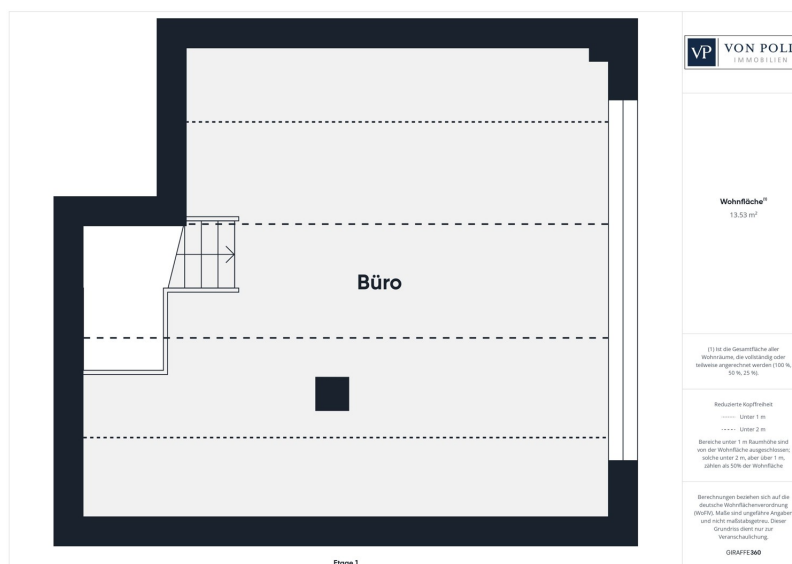
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Technologieintegration
09/2025
Neuzeitigste Ausstattung

F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUSGEZEICHNETER
2025
von Poll Immobilien
BESTE SERVICE

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 185.00 kwh/(m²*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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25085060 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com