

Neufahrn in Niederbayern

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

Objektnummer: 25085097

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 308.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87,98 m<sup>2</sup> • 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
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Auf einen Blick

|               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| Objektnummer  | 25085097                             |
| Wohnfläche    | ca. 87,98 m <sup>2</sup>             |
| Bezugsfrei ab | 17.10.2025                           |
| Etage         | 1                                    |
| Zimmer        | 3.5                                  |
| Schlafzimmer  | 2                                    |
| Badezimmer    | 1                                    |
| Baujahr       | 1993                                 |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 8000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 308.000 EUR                                                                          |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,0 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                               |
| Ausstattung | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                     |

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 185.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.02.2030     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | 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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

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

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

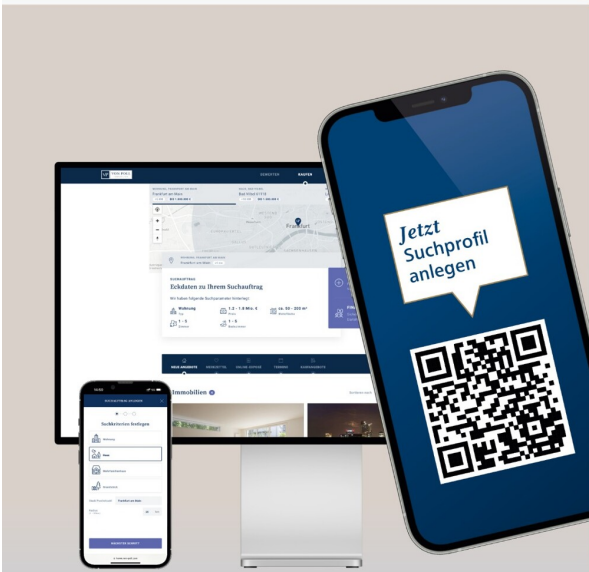
**Capital**  
MAGAZIN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Fachservice  
2020  
für nordbayern-landshut

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien

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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Grundrisse



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 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. 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 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.

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 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.

Objektnummer: 25085097 - 84088 Neufahrn in Niederbayern

## Weitere Informationen

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 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.

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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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