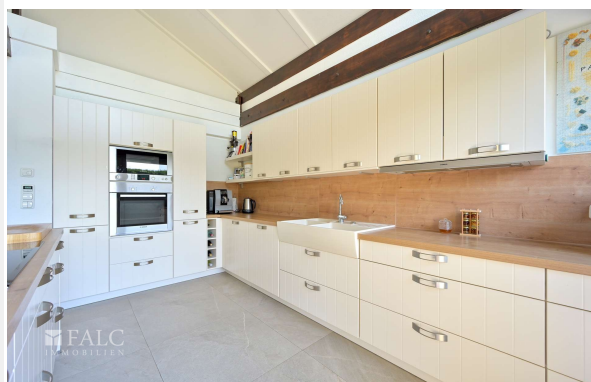




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaEh-39850

Wohnqualität in Perfektion – Luxuriöses Wohnen mit hochwertiger Ausstattung

Eckdaten

Kaufpreis

1.999.999,00 €

Provision

1,5 % inkl. MwSt. durch Abwälzung, siehe sonstige Angaben i

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	216,0 m²
Grundstücksfläche	690,0 m²
Gesamtfläche	330,0 m²
Anzahl Zimmer	5,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Balkone	2,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1979
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2021
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Bodenart	Fliesen, Parkett
Kamin	
Befuerung	Pellets
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
DV Verkabelung	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Energieausweistyp

Gültig bis

Energiekennwert

Energieträger

Energieeffizienzklasse

Ausstelldatum

Geltende EnEV

Gebäudeart

Verbrauchsausweis

20.06.2025

63 kWh/(m²*a)

Holzpellets

B

24.12.0012

Liegt bei Besichtigung vor

Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Neufahrn bei Freising vereint die Vorzüge einer ruhigen Kleinstadtlage mit einer hervorragenden Anbindung an die Metropolregion München. Der charmante Ort liegt etwa 20 Kilometer nördlich von München und nur wenige Kilometer von Freising entfernt. Dank der Nähe zur A92 und zur A9 sowie zur S-Bahn-Station Neufahrn ist die Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und den Flughafen München exzellent. Berufspendler und Vielreisende profitieren von der optimalen Verkehrsanbindung.

Die Gemeinde bietet ihren Bewohnern eine attraktive Kombination aus idyllischem Wohnumfeld und guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Neufahrn ist außerdem von einer reizvollen Naturlandschaft umgeben, die zum Entspannen und zu Freizeitaktivitäten wie Radfahren und Wandern einlädt.

Mit einem vielfältigen Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten, darunter ein beliebtes Schwimmbad und zahlreiche Vereine, ist Neufahrn bei Freising besonders für Familien und Naturliebhaber ideal. Die Gemeinde überzeugt durch eine hohe Lebensqualität und bietet einen ruhigen und sicheren Lebensraum unweit der bayerischen Landeshauptstadt.

Objektbeschreibung

Dieses exklusive, freistehende Einfamilienhaus vereint moderne Technik, luxuriöse Materialien und stilvolle Raumgestaltung. Seit 2014 kontinuierlich gewartet, ausgebaut und kernsaniert, bietet es heute einen Wohnkomfort, der keine Wünsche offen lässt. Mit Natursteinelementen, einer neuen Pelletheizung (2021), einer Enthärtungsanlage und innovativen Philipps Hue Lichtsystem setzt dieses Haus Maßstäbe.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Einbauschränk vom Schreiner sowie ein modernes Tageslicht-WC. Der offene Wohn-Küchen-Essbereich mit einer imposanten Fensterfront, die den Raum in natürliches Licht taucht und den Blick in den nicht einsehbaren Garten freigibt, beeindruckt. Die hochwertige Einbauküche mit Markengeräten bietet einen herrlichen Blick auf die Holzbalken, die liebevoll restauriert wurden um die ursprüngliche Baukunst zu erhalten. Für gemütliche Abende sorgt der Originalkamin aus dem Jahr 1979, der im Jahr 2021 nachgerüstet wurde, um den energetischen Standards gerecht zu werden.

Fliesen sorgen für einen modernen Flair und speichern die Wärme der Fußbodenheizung. Mit einer Größe von etwa fünfundfünfzig Quadratmetern überzeugt der Wohn-Küchen-Essbereich und lädt zu Familienabenden ein.

Von der Diele erreichen Sie das stilvolle Elternschlafzimmer mit maßgefertigten Einbauschränken und hochwertigen Parkettböden. Es bietet ein luxuriöses En-suite-Badezimmer mit Tageslicht, Badewanne und Dusche. Die sorgfältig ausgewählten Materialien, die durchgehenden Natursteinakzente und die Liebe zum Detail prägen das hochwertige Wohngefühl, das sich auch im Untergeschoss durchzieht.

Dort finden Sie eine Sauna, die an einen Wasch- und Trockenraum mit zusätzlicher Dusche angrenzt. Diesen können sie an Schnee- und Sonnentagen durch den Garten erreichen. Spots und große Fenster sorgen für ein angenehmes Raumklima, und Radiatoren bieten Wärme in den Zimmern. Ein weiterer Raum von knapp 30 m² wartet auf Ihre persönliche Gestaltung. Zusätzlich bietet eine Abstellkammer Stauraum.

Im Obergeschoss werden sie von hellem Echtholzparkett empfangen. Links befinden sich zwei identische, helle Räume mit bodentiefen Fenstern und Balkonen, ideal als Kinderzimmer geeignet. Ein weiteres, großes Zimmer, links, bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten sowie einen zweiten Balkon, der zum Verweilen einlädt. Abgerundet wird das Obergeschoss durch eine geräumige Diele und das elegante Duschbad mit Tageslicht.

Dieses Haus ist auch technologisch auf dem neuesten Stand: Mit einer 24-Stunden-Überwachung durch 360°-Kameras, einer Wasserenthärtungsanlage, dimmbaren Spots und einer umweltfreundlichen Solar-Warmwasserbereitung genießen Sie höchsten Komfort und Sicherheit.

Die Fußbodenheizung, maßgefertigte Einbauschränke im Flur und die elektrischen Rollläden mit Zeitschaltuhr bieten zusätzlichen Komfort, während die Garagen mit Strom und zwei zusätzlichen Stellplätzen auch elektrisch betriebenen Fahrzeugen gerecht wird.

Ergänzt durch den privaten Garten, welcher das Haus vollständig umgibt, bietet es in der ruhigen Wohnlage eine perfekte Rückzugsmöglichkeit.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

Ausstattungsdetails und Highlights:

- + Freistehendes Einfamilienhaus**
- + 5 Schlafzimmer**
- + 2 Bäder**
- + Gäste-WC**
- + Großer, offener Wohn-Essbereich**
- + Terrasse, Garten und zwei Balkone in unterschiedliche Himmelsrichtungen**
- + Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten**
- + Tageslichtbäder**
- + Holzkamin mit Genehmigung vom Schornsteinfeger**
- + Naturstein im ganzen Haus**
- + Fußbodenheizung im EG**
- + Rolladen im EG mit Zeitschaltuhr**
- + 360 Grad Überwachungsanlage**
- + Zahlreiche Einbauschränke vom Schreiner**
- + Exklusiver Echtholzparkett**
- + Solarthermie auf dem Dach**
- + Philipps Hue Lichtsystem**
- + Extra Wasch-und Trockenraum**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

- + **Großzügiger, beheizter Keller**
- + **Sauna im Untergeschoss**
- + **Zusätzlicher Abstellraum in den Dachschrägen des oberen Badezimmers**
- + **Abstellkammer sowie Hobbyraum mit Spots im Keller**

- + **Zwei Garagen mit Strom**

Sonstiges

- + **Zwei Stellplätze**

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

- + **Pelletheizung**

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige

Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der

- + **Neue Wasserleitungen von der Straße bis zum Haus**

Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten

Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 1,5% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und

- + **Außendämmung**

ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

- + **Neue dreifach verglaste Fenster**

- + **Wasserenthärtungsanlage**

- + **Solarthermie**

- + **FI-Schalter und neue Elektroleitungen**

- + **Bad im OG (exkl. Fenster)**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)