



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-JaEh-72601

*Luxus trifft Lebensqualität – Wohnen mit Anspruch*

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.598.000,00 €**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>216,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>690,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>330,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>5,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Balkone</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1979</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2021</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Gehoben</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Bodenart</b>	<b>Fliesen, Parkett</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Befeuerung</b>	<b>Pellets</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Garage, Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>DV Verkabelung</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>20.07.2025</b>
<b>Energiekennwert</b>	<b>63 kWh kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Holzpellets</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>24.12.0012</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele mit Einbauschrank 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 m<sup>2</sup> 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 sowie elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr bieten zusätzlichen Komfort. Für ein rundum stimmiges Wohngefühl sorgen zwei Garagen mit Stromanschluss sowie die dazugehörigen Stellplätze für je 45.000 €.**

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

- + 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

Hier nochmal der Kaufpreis auf einen Blick für Sie zusammengefasst:

Kaufpreis Haus: € 1.598.000,-

zzgl. zwei Garagen und zwei Stellplätze: € 90.000,-  
Modernisierungen in den vergangenen vier Jahren:

-----  
Gesamtpreis: € 1.688.000,-

- + Pelletheizung

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

- + Neue Wasserleitungen von der Straße bis zum Haus

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

- + Außendämmung

- + Neue dreifach verglaste Fenster

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

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 ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

- + 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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)