

Exposé

Wohnung in Neufahrn

30 m² | 1-Zimmer-Wohnung | provisionsfrei | Neu renoviert | Balkon



Objekt-Nr. OM-426785

Wohnung

Verkauf: **199.000 €**

Max-Planck-Str. 13
85375 Neufahrn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	8.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	167 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines 1971 errichteten und 2024/25 umfassend energetisch sanierten Wohngebäudes in der Max-Planck-Straße 13 in 85375 Neufahrn. Die Wohnung verfügt über ca. 30,2 m² Wohnfläche und ist seit 2020 zuverlässig an eine sehr angenehme Mieterin vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 563 € pro Monat.

Der Grundriss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung: Ein heller Wohn- und Schlafbereich mit Zugang zum Balkon bildet das Zentrum der Wohnung, ergänzt durch eine separate Küche, ein funktionales Badezimmer sowie eine praktische Diele. Der Balkon wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen komplett erneuert und als moderne Metall-Glaskonstruktion ausgeführt.

Das gesamte Gebäude wurde 2024 aufwendig modernisiert: neue Fassadendämmung, Dachsanierung, neue Wohnungseingangstüren, überarbeitete Grünanlagen und ein sanierter Aufzug sorgen für ein zeitgemäßes Wohnniveau und reduzieren den Instandhaltungsbedarf langfristig.

Die Wohnung eignet sich ideal als sichere Kapitalanlage: solide Vermietbarkeit, moderner Zustand des Gesamtobjekts und ein attraktives Preis-/Leistungsverhältnis im Großraum München.

Ausstattung

Gebäudeausstattung

- Energetische Komplettsanierung der Fassade (16 cm Mineralwolldämmung)
- Erneuerte Dachabdichtung und neue Dachdämmung
- Neu sanierte Aufzugsanlage (Haushahn, Plus M, 1050 kg Tragkraft)
- Überarbeitete Grünanlagen und neugestaltete Außenflächen
- Neue Wohnungseingangstüren (Schallschutzklasse 2, 3-fach-Verriegelung, Wärmeschutz)
- Kunststoff-Isolierglasfenster
- Gaszentralheizung (Heizungsanlage 2014 erneuert)

Wohnung

- Funktionaler Grundriss mit ca. 30 m² Gesamtfläche
- Heller Wohn- und Schlafbereich
- Separater Küchenbereich
- Badezimmer mit ca. 2,95 m²
- Balkon (neu 2024, moderne Metall-/Glas-Konstruktion)
- Praktische Diele und optimierte Raumaufteilung

Weitere Vorteile

- Seit 2020 zuverlässig vermietet
- Sehr angenehme, stabile Mieterin
- Attraktive Kaltmiete
- Hohe Nachfrage nach kleinen Wohneinheiten in dieser Lage

- Langfristig niedriger Instandhaltungsbedarf durch umfassende Sanierungen 2025

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Ein Außenstellplatz gehört zur Wohnung und muss für 8.000€ mit erworben werden.

Lage

Neufahrn bei Freising zählt zu den gefragten Wohnlagen im Norden von München. Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Nähe zum S-Bahnhof Neufahrn, die schnellen Anbindungen zur A92 und A9 sowie die geringe Distanz zum Flughafen München machen den Standort besonders für Pendler attraktiv.

Die Max-Planck-Straße liegt in einem gepflegten Wohngebiet mit viel Grünflächen und guter Verkehrsanbindung. Trotz der zentralen Lage ist das Umfeld ruhig und bietet eine hohe Wohnqualität. Die Region profitiert strukturell von den starken Wirtschaftsstandorten Freising, Garching, München-Nord und dem Flughafen – ein zusätzlicher Stabilitätsfaktor für langfristige Vermietbarkeit.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



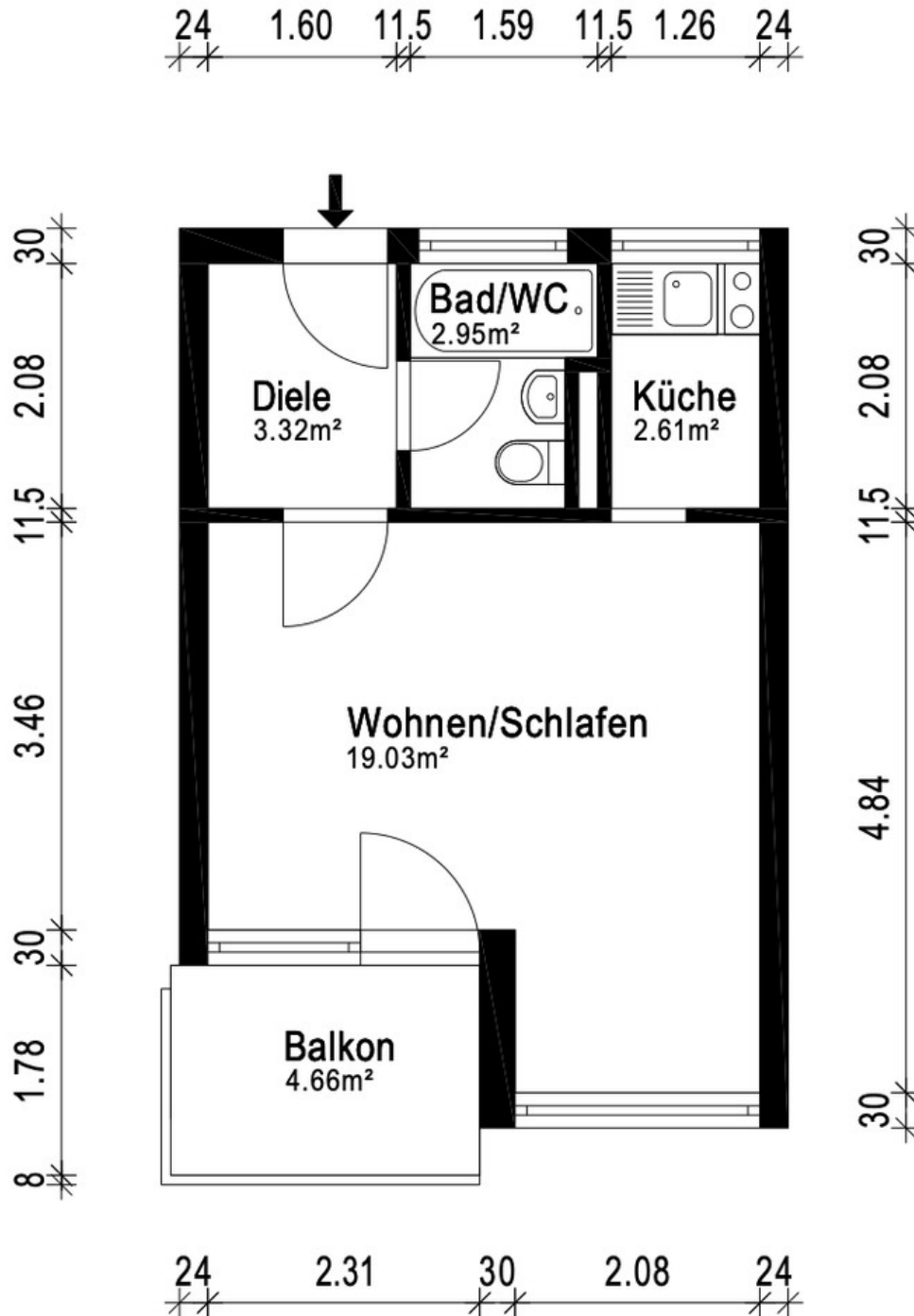
Außenansicht 2

Exposé - Galerie



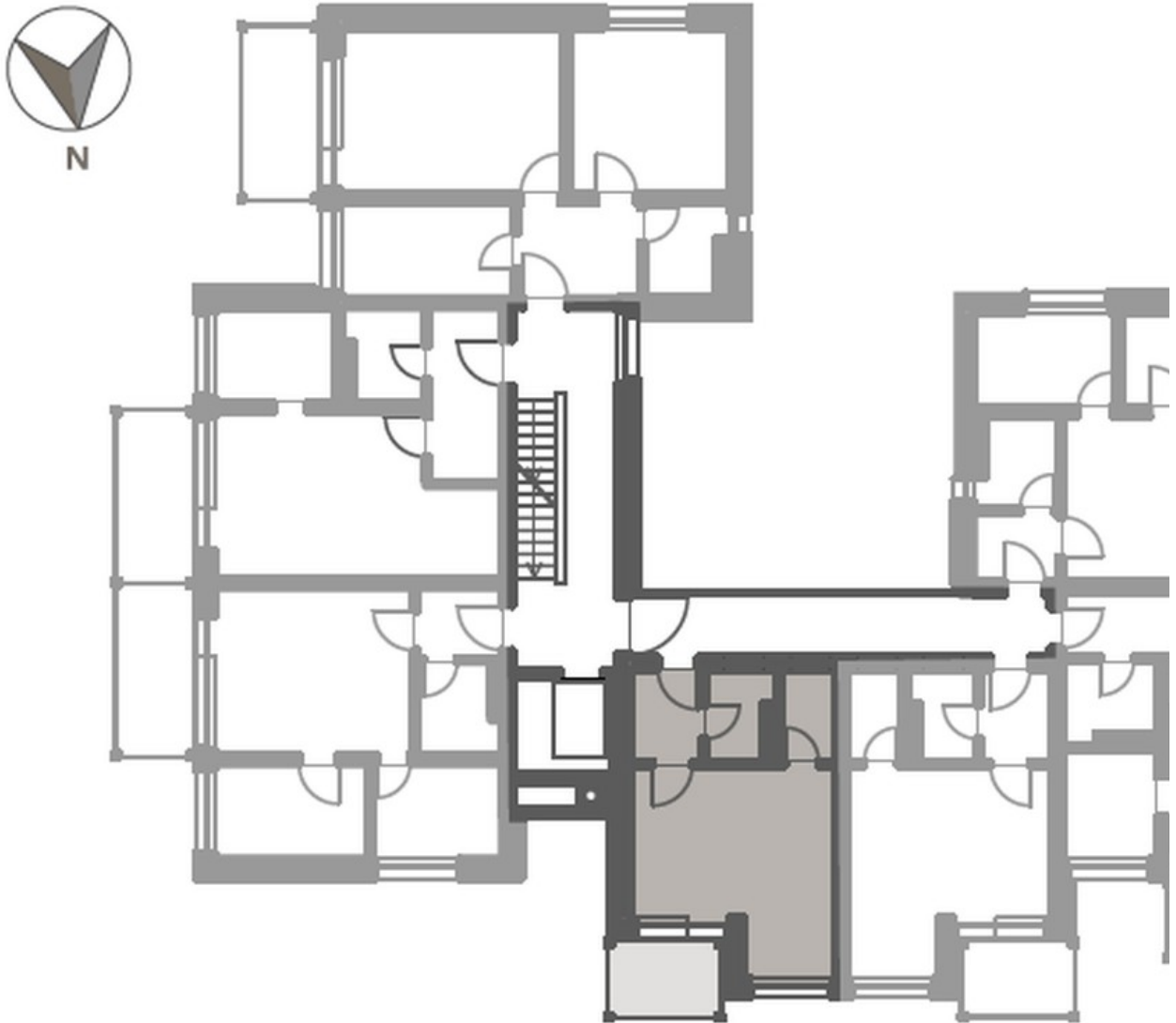
Balkon Neu

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Lage des Wohnungstyps



► Objekt: Max-Planck-Straße 13, 85375 Ne

Grundriss Gebäude