

Neubiberg

# Renovierte Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in ruhiger Lage

CODICE OGGETTO: 25236002



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.426.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,19 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25236002
Superficie netta	ca. 173,19 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.426.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	155.82 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.12.2025	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969



CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

## La proprietà

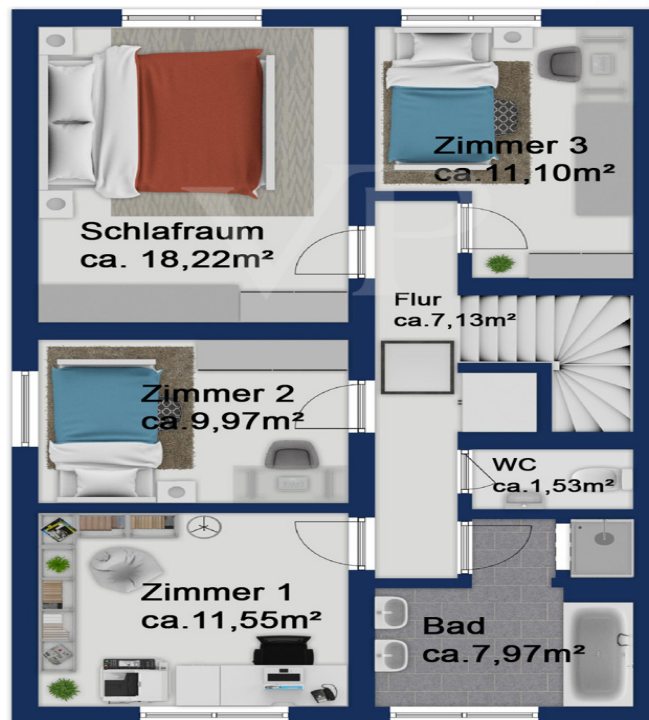


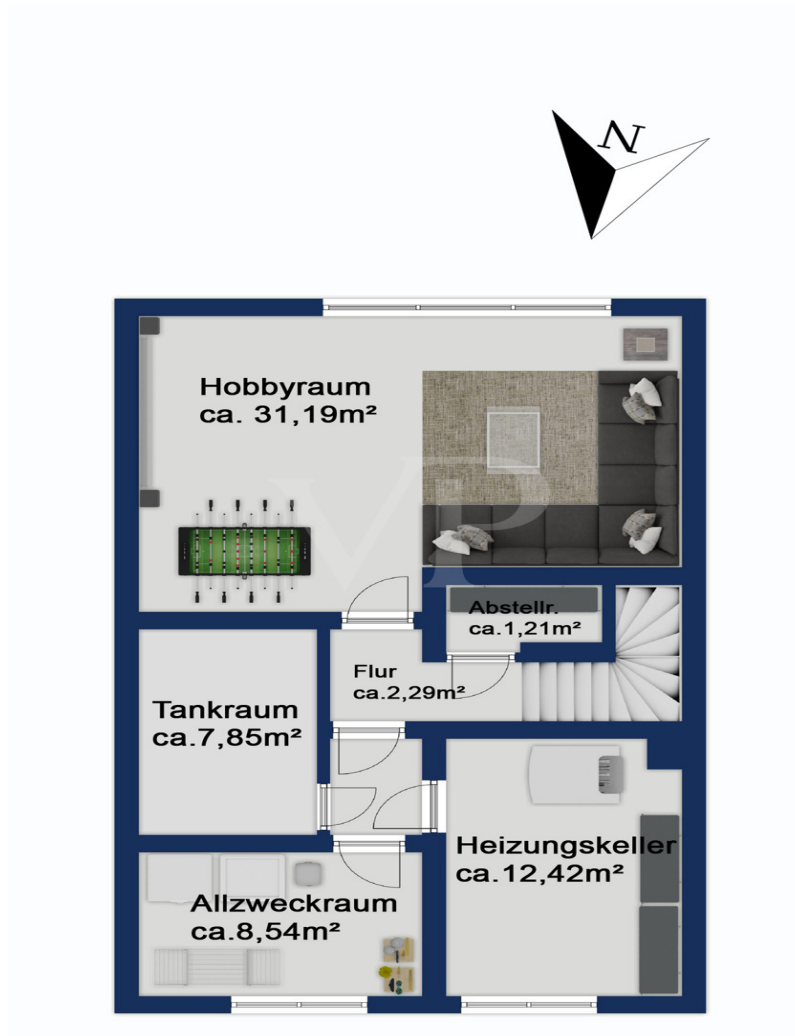


CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg

# Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Una prima impressione

Willkommen in dieser bezaubernden Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968, die nach einer Renovierung mit modernem Stil und Wohnkomfort überzeugt. Eingebettet in eine sehr ruhige Innenhoflage, ist dieses Zuhause die perfekte Wahl für Familien, Paare oder all jene, die ein idyllisches Zuhause suchen. Beim Betreten des Erdgeschosses fällt sofort der neue Holzfußboden ins Auge, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Der Mittelpunkt des Hauses ist die große, offene Küche, die nahtlos in den angrenzenden Essbereich übergeht. Hier können Sie gemeinsam mit Familie und Freunden kulinarische Highlights genießen. Das Gäste-WC im Erdgeschoss bietet zusätzliche Bequemlichkeit für Ihren Alltag. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse, die teilweise überdacht ist – perfekt für sonnige Frühstücke oder gemütliche Abende. Der eingewachsene Garten bietet Privatsphäre und ein idyllisches Grün, das zum Verweilen einlädt und den Traum vom eigenen kleinen Gartenparadies wahr werden lässt. Das Obergeschoss beeindruckt mit vier großzügigen Zimmern, die Ihnen und Ihrer Familie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Der Flur wird durch ein großes Dachfenster wunderbar mit Tageslicht durchflutet, was eine freundliche und helle Wohnatmosphäre schafft. Auch in Sachen Funktionalität bleiben keine Wünsche offen: Von der Terrasse aus haben Sie direkten Zugang zur geräumigen Einzelgarage, die zusätzlichen Stauraum schafft und ideal für einen bequemen Alltag ist. Im Untergeschoss wartet ein großzügiger Hobbyraum. Dank der großen Abböschung ist er wunderbar hell und bietet unzählige Möglichkeiten – ob als Werkstatt, Fitnessraum oder kreativer Rückzugsort, hier ist einfach alles möglich! Das moderne Flachdach verleiht dem Haus einen stilvollen Charakter und unterstreicht den charmanten Mix aus zeitloser Architektur und zeitgemäßer Modernisierung. Diese Doppelhaushälfte ist ein echtes Schmuckstück: modern, praktisch und umgeben von Ruhe und Grün. Lassen Sie sich verzaubern und erfüllen Sie sich den Traum vom perfekten Zuhause!

**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Dettagli dei servizi

- Sehr ruhige Innenhoflage
- Umfangreiche Renovierung im Jahr 2024
- Flachdach
- Neuer Holzfußboden im gesamten Erdgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Terrasse nach Süden, teilweise überdacht
- Eingewachsener Garten
- Großes Dachfenster zur Belichtung im Flur Obergeschoss
- Vier geräumige Zimmer im Obergeschoss
- Zugang zur geräumigen Einzelgarage von der Terrasse aus möglich
- Große Abböschung zum Hobbyraum im Untergeschoss

**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Tutto sulla posizione

Der Mix aus Dorfcharakter und urbanem Komfort macht Neubiberg zu einem begehrten Wohnort. Die Gemeinde, die sowohl Familien als auch Berufspendler begeistert, punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem vielseitigen Freizeitangebot. Neubiberg liegt nur etwa 10 Kilometer vom Münchener Stadtzentrum entfernt und bietet durch die Anbindung an die S-Bahn (S5) eine bequeme Möglichkeit, die Innenstadt in kürzester Zeit zu erreichen. Ergänzend sorgen Busverbindungen und der nahegelegene Autobahnring (A99) für eine optimale Mobilität in alle Richtungen – sei es Richtung Münchner Umland oder zu weiter entfernten Zielen. Die Gemeinde ist hervorragend ausgestattet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Auch kulinarisch hat Neubiberg einiges zu bieten, mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen bayerischen Wirtshäusern. Der nahegelegene Hachinger Bach lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der Riemer Park und das Naturschutzgebiet Perlacher Forst in wenigen Minuten erreichbar sind. Sportbegeisterte kommen in den zahlreichen Vereinen und Sporteinrichtungen auf ihre Kosten. Für Familien bietet Neubiberg zudem zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. Neubiberg ist eine ideale Wahl für alle, die ein Zuhause in einem ruhigen, grünen Umfeld mit bester Anbindung und einer starken Gemeinschaft suchen – ein Ort, der Wohnen und Leben auf höchstem Niveau verbindet.



**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 155.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**CODICE OGGETTO: 25236002 - 85579 Neubiberg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Monaco - Sud-Est/Ottobrunn

**E-Mail:** [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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