Neubiberg

Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage Neubiberg – Stilvoll Wohnen mit Charme!

CODICE OGGETTO: 25236007

PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 173,19 m^2 • **VANI:** 6 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 550 m^2

CODICE OGGETTO: 25236007 - 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: 25236007 - 85579 Neubiberg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25236007
Superficie netta	ca. 173,19 m²
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	1.295.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 77 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.12.2025
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	155.82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

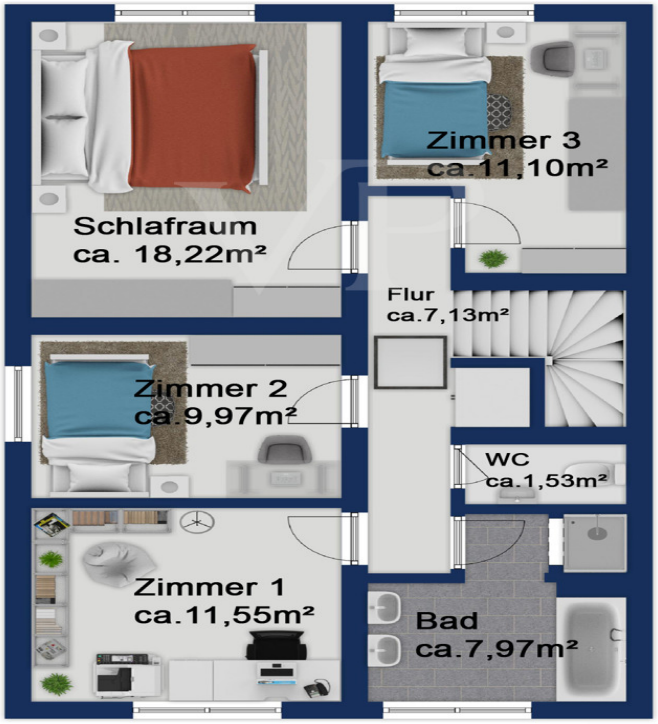
La proprietà

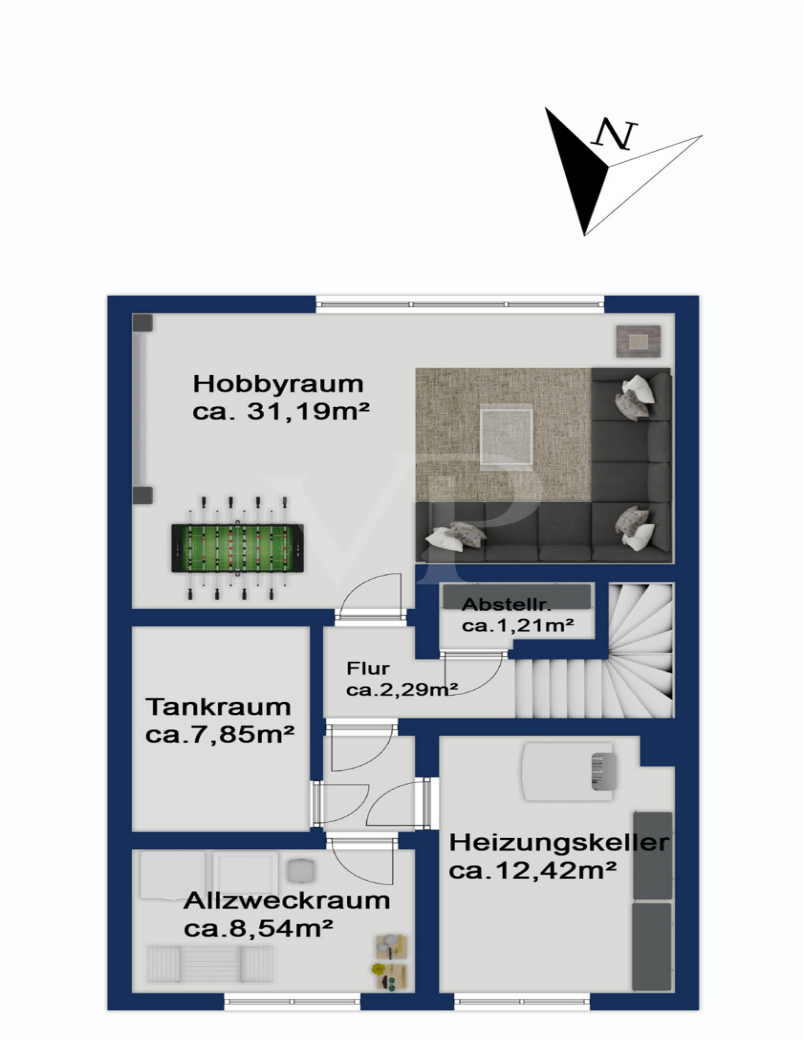
CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

Planimetrie


N
Schlafraum
ca. 18,22m²
Zimmer 3
ca.11,10m²
Flur
ca.7,13m²
Zimmer 2
ca.9,97m²
WC
ca.1,53m²
Zimmer 1
ca.11,55m²
Bad
ca.7,97m²



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: 25236007 - 85579 Neubiberg

Una prima impressione

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 wurde umfassend renoviert und verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Architektur. In einer ruhigen Innenhoflage gelegen, bietet sie die ideale Umgebung für Familien, Paare oder alle, die ein idyllisches Wohnen in grüner Umgebung schätzen. Schon beim Betreten des Erdgeschosses begeistert der edle Holzfußboden, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Das Herzstück des Hauses ist die großzügige, offene Küche, die fließend in den Essbereich übergeht – perfekt für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein praktisches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Süd-Terrasse, die teilweise überdacht ist – ideal für entspannte Frühstücke oder gemütliche Abende im Freien. Der liebevoll angelegte, eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen. Im Obergeschoss erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein großes Dachfenster im Flur sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreicht das offene Wohnkonzept. Auch in puncto Funktionalität überzeugt dieses Zuhause: Die geräumige Einzelgarage ist direkt von der Terrasse aus erreichbar und bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Hobbyraum mit viel Tageslicht dank der großen Abböschung – ein vielseitiger Bereich, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder kreatives Atelier. Das moderne Flachdach verleiht der Doppelhaushälfte einen eleganten, zeitgemäßen Look und unterstreicht die gelungene Verbindung aus klassischer Bauweise und moderner Renovierung. Dieses Haus ist ein echtes Juwel – stilvoll, praktisch und in einer ruhigen Umgebung gelegen. Lassen Sie sich begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause!

CODICE OGGETTO: 25236007 - 85579 Neubiberg

Dettagli dei servizi

- Sehr ruhige Innenhoflage
- Umfangreiche Renovierung im Jahr 2024
- Neuer Weishaupt-Heizungsbrenner im Jahr 2025
- 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: 25236007 - 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: 25236007 - 85579 Neubiberg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2025. Endenergiebedarf beträgt 155.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODICE OGGETTO: 25236007 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com