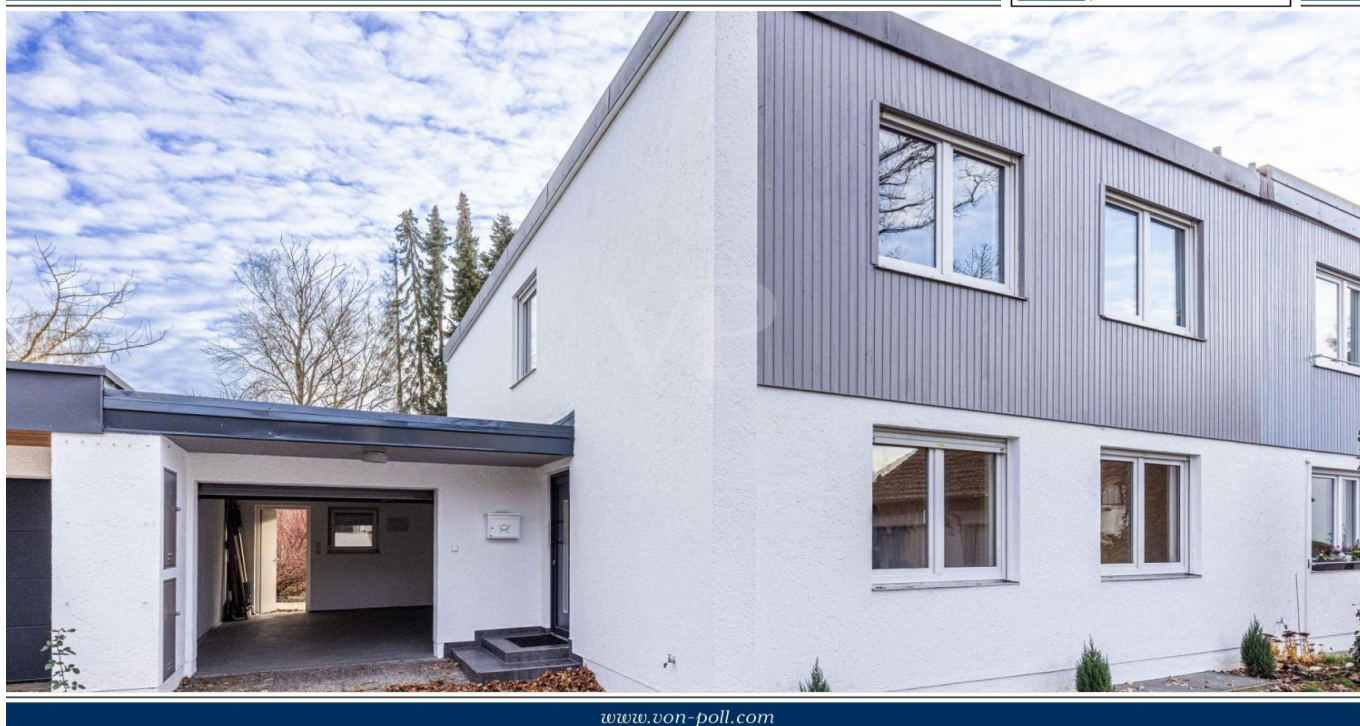


Neubiberg

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

Número da propriedade: 25236007



PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • ÁREA: ca. 173,19 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Numa vista geral

Número da propriedade	25236007
Área	ca. 173,19 m <sup>2</sup>
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	1
Ano de construção	1969
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.295.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2025
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 77 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	155.82 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.12.2025	Classificação energética	E
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1969

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## O imóvel



Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## O imóvel





Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

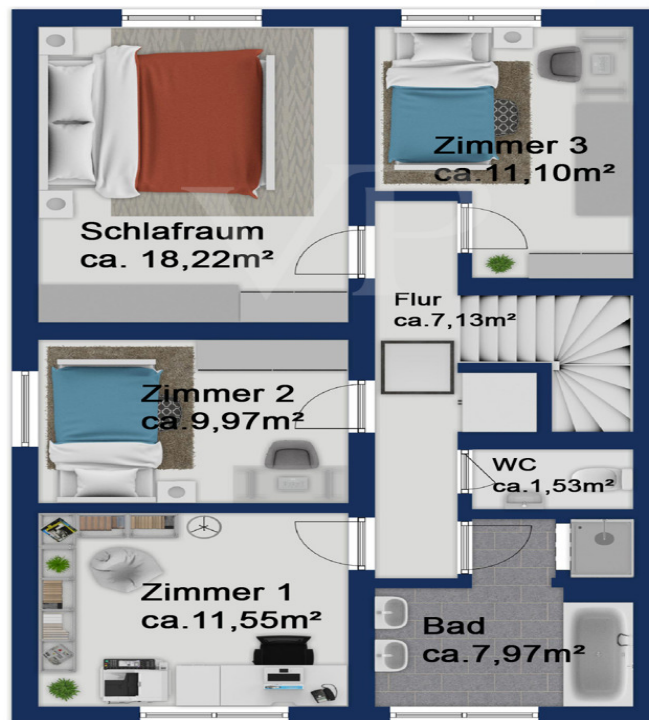
## O imóvel

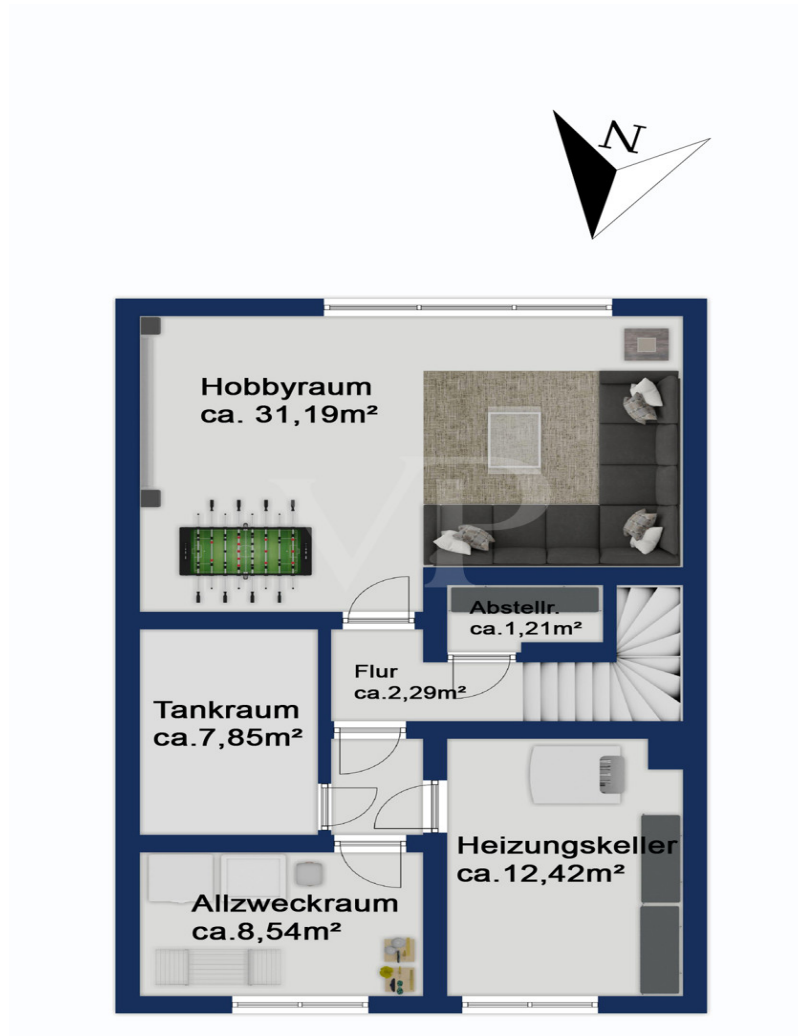


Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Uma primeira impressão

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 Südterrasse, 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!

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munique - Sudeste/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)