Neuried

Familienleben in Neuried – Ihr freistehendes Zuhause mit großem Garten

Objektnummer: 25251032

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 165 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 689 m²

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Auf einen Blick

Objektnummer	25251032
Wohnfläche	ca. 165 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	154.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Die Immobilie

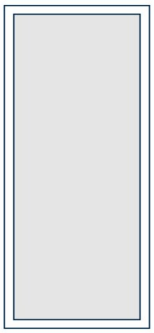
Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

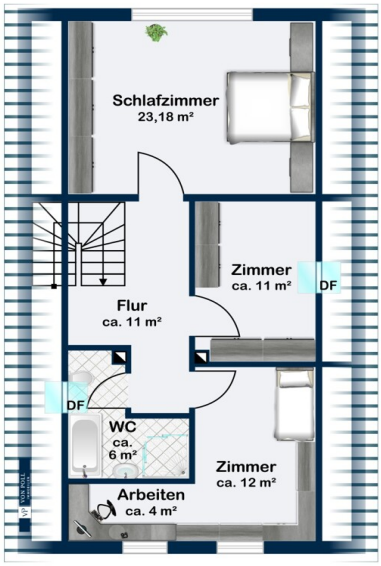
Die Immobilie

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

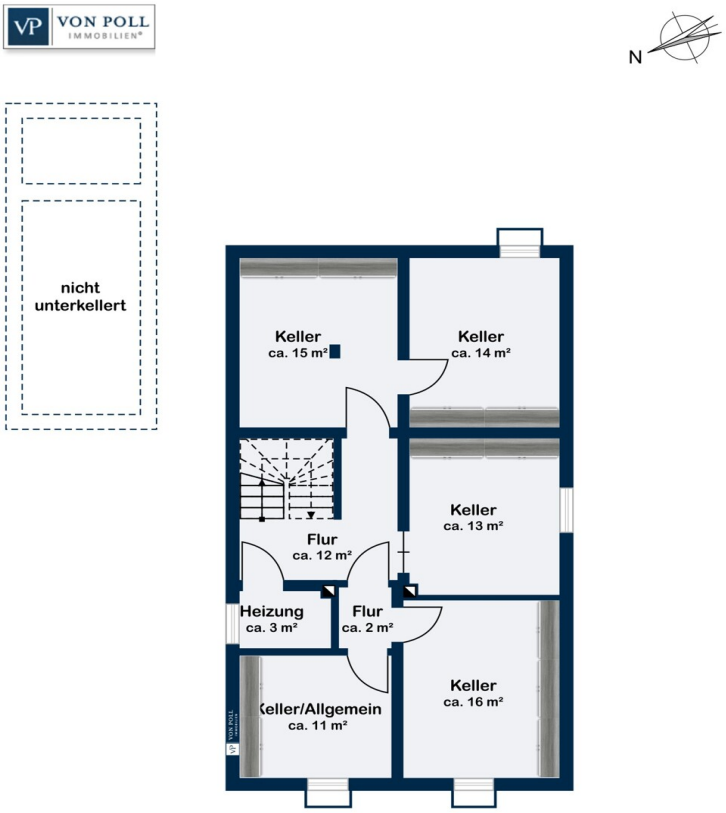
Grundrisse

Erdgeschoss





Dachgeschoss



Kellergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Ein erster Eindruck

Willkommen in Neuried – ein Zuhause, das Platz für Familie und Leben bietet

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 bietet auf rund 165 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 689 m² ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und lebendiges Familienleben.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein gemütlicher Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohn- und Essbereich überleitet. Große Fensterflächen schaffen ein offenes, sonnendurchflutetes Wohngefühl – ein Raum, in dem Alltag und Zusammensein gleichermaßen Platz haben. Der angrenzende Wintergarten erweitert diesen Bereich und wird schnell zum Lieblingsplatz: ob als ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne, als Spielbereich für Kinder oder als inspirierender Ort für den Start in den Tag.

Das Haus ermöglicht Raum für individuelle gestalterische Ideen – eine wunderbare Basis, um persönliche Wohnwünsche zu verwirklichen. Insgesamt stehen Ihnen hier sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Das Gebäude ist gepflegt, wurde laufend instandgehalten und zuletzt durch die neue Gasheizung aus dem Jahr 2023, sowie neuem Badezimmer und Gäste WC modernisiert.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten. Mit seiner Größe und Ausrichtung schafft er eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums: Spielwiese, Gartenparadies, Erholungsort – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, zu sonnigen Frühstücken ebenso wie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Die Lage in Neuried verbindet gewachsene Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Alles, was den Alltag angenehm macht, ist bequem zu Fuß erreichbar – Schulen, Kindergärten, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel. Gleichzeitig eröffnet die Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten einen Lebensstil, der Erholung und Aktivität mühelos verbindet.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Ausstattung und Details

- Großes Wohnzimmer mit Terrasse
- Eigener Essplatz
- Neue Gasheizung aus 2023
- Neues Badezimmer mit Badewanne und Dusche im OG
- Neues Gäste WC im EG
- Abgeschlossene Küche
- Wintergarten aus 1990, voll beheizt
- Einzelgarage
- Abstellraum für Gartengeräte
- Fenster 3-Fach Verglasung

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Alles zum Standort

Neuried liegt südwestlich von München und grenzt direkt an den Forstenrieder Park, das in diesem Waldgebiet liegende Forsthaus Kasten ist ein beliebtes Ausflugsziel der Umgebung. Über die Autobahnen A96 und A95 erreichen Sie Starnberg und München in ca. 15 Minuten. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn (15 Minuten zu Fuß) und Bus (5 Minuten zu Fuß), die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Grundschule und Gymnasium sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Das Biochemische Zentrum, das Klinikum Großhadern sowie die Ludwig-Maximilians-Universität liegt ebenfalls in näherer Umgebung. Das reichhaltige Freizeitangebot der Region reicht vom Segeln an einem der fünf Seen übers Golfen auf einem der acht Golfplätze in unmittelbarer Nähe bis hin zum Reiten oder Spazieren in einer traumhaften Landschaft.

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.6.2033.
Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25251032 - 82061 Neuried

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com