

Neuried

# Family life in Neuried – your detached home with a large garden

Property ID: 25251032



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

PURCHASE PRICE: 1.400.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 689 m<sup>2</sup>

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## At a glance

Property ID	25251032	Purchase Price	1.400.000 EUR
Living Space	ca. 165 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1955		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	154.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.06.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property





Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property



Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property





Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property





Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property



Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property



Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

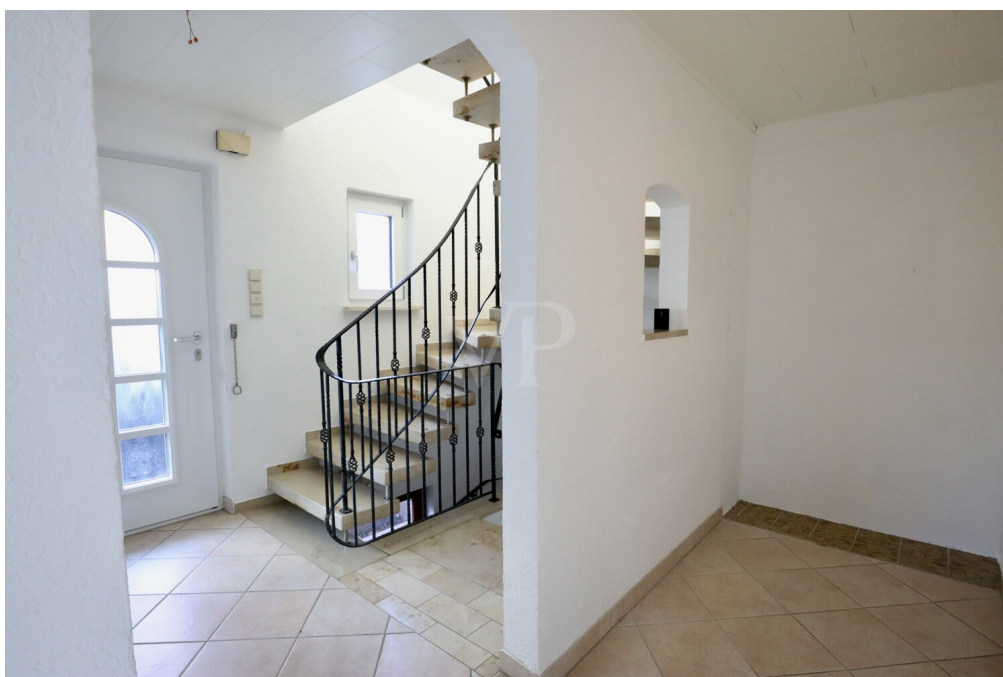
## The property





Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property





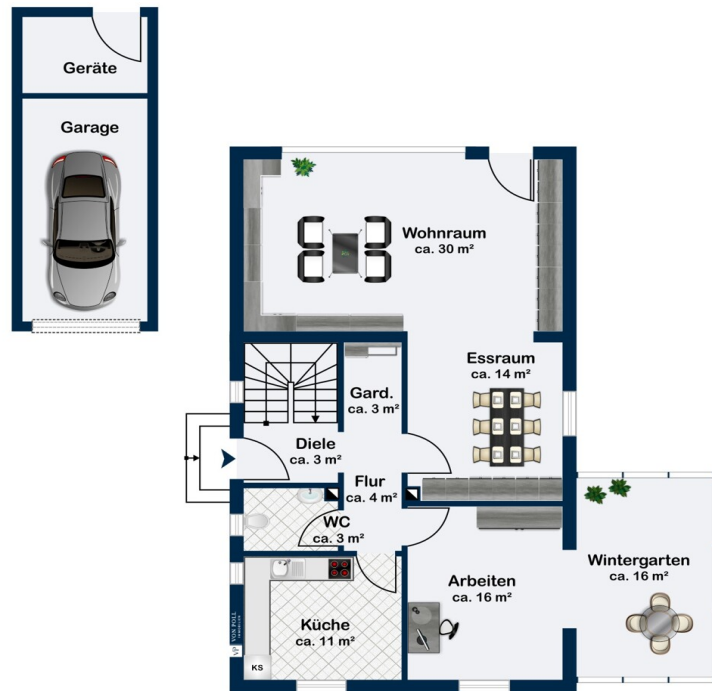
Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## The property

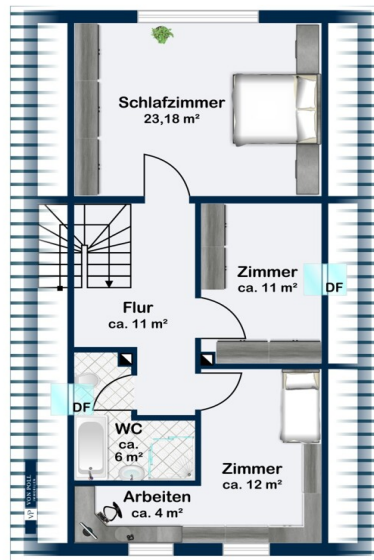
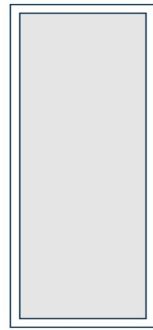


Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

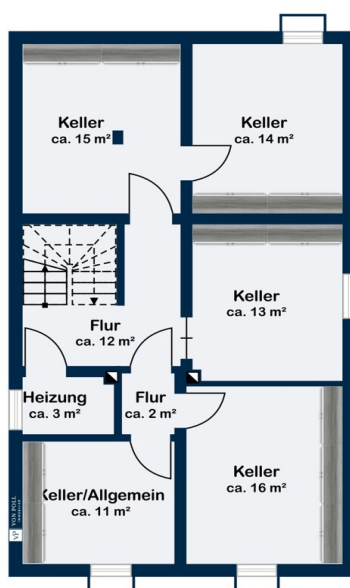
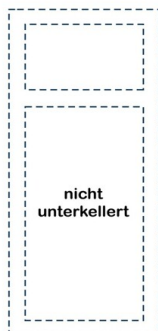
## Floor plans



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## A first impression

Welcome to Neuried – a home that offers space for family and life. This detached single-family home, built in 1955, offers approximately 165 m<sup>2</sup> of living space on a generous plot of about 689 m<sup>2</sup>, providing ideal conditions for a harmonious and vibrant family life. Upon entering, you are greeted by a welcoming entrance hall that leads into the spacious living and dining area. Large windows create an open, sun-drenched atmosphere – a room where everyday life and togetherness coexist harmoniously. The adjoining conservatory extends this space and quickly becomes a favorite spot: whether as a quiet retreat with a view of the greenery, a play area for children, or an inspiring place to start the day. The house offers ample space for individual design ideas – a wonderful foundation for realizing your personal living dreams. A total of six rooms are available, including three bedrooms on the upper floor, offering peace and privacy. The building is well-maintained, has been continuously updated, and was recently modernized with a new gas heating system installed in 2023, as well as a new bathroom and guest WC. Another highlight is the spacious garden. Its size and orientation create a valuable extension of your living space: a playground, a garden paradise, a place to relax – perfectly suited to your needs. The terrace invites you to spend relaxing hours outdoors, enjoying sunny breakfasts as well as convivial evenings with family and friends. The location in Neuried combines established quality of life with excellent infrastructure. Everything that makes everyday life pleasant is within easy walking distance – schools, kindergartens, shops, and public transport. At the same time, the proximity to nature and recreational opportunities offers a lifestyle that effortlessly blends relaxation and activity. We look forward to your call!

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## All about the location

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.

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.6.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25251032 - 82061 Neuried

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

---

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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