

Neubiberg

## Attractive semi-detached house in a prime location in Munich Neubiberg

*Property ID: 25036024*



**PURCHASE PRICE: 1.530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142,38 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 427 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

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

Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## At a glance

Property ID	25036024
Living Space	ca. 142,38 m <sup>2</sup>
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2

Purchase Price	1.530.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

# Energy Data

Energy Certificate

Legally not required



Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## The property





Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## The property





Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## The property



**Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg**

## The property

VP

VON POLL  
FINANCE

# WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige  
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre  
bestehende Finanzierung oder klären, welche  
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,58% p.a. gebundener Sollzins

	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
Sollzinsbindung		
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

Stand 01.09.2025

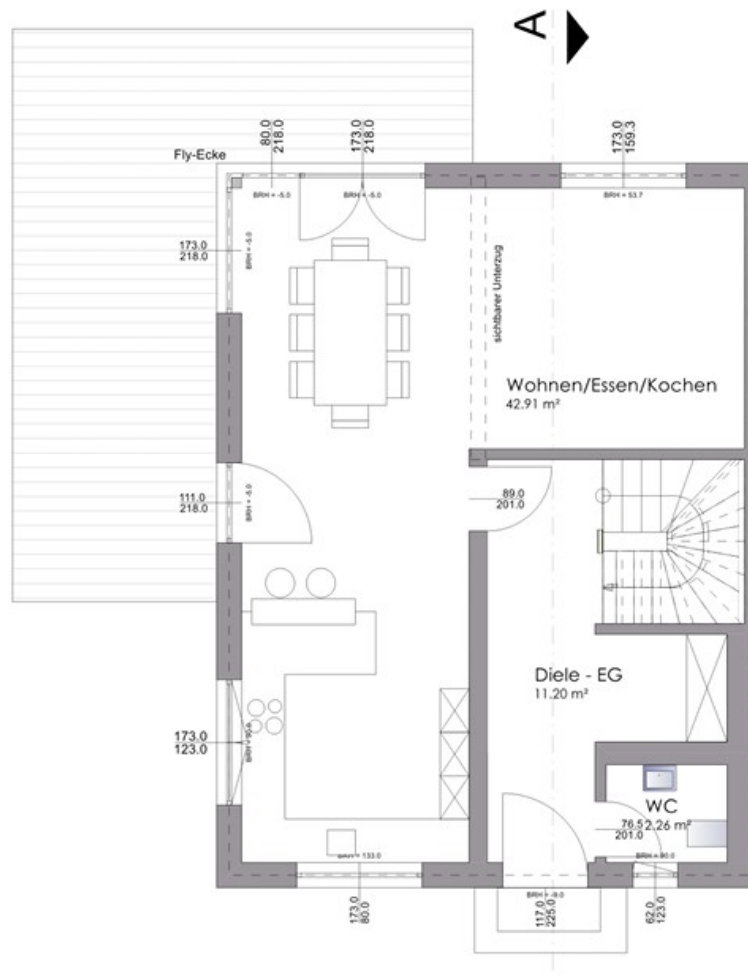
Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

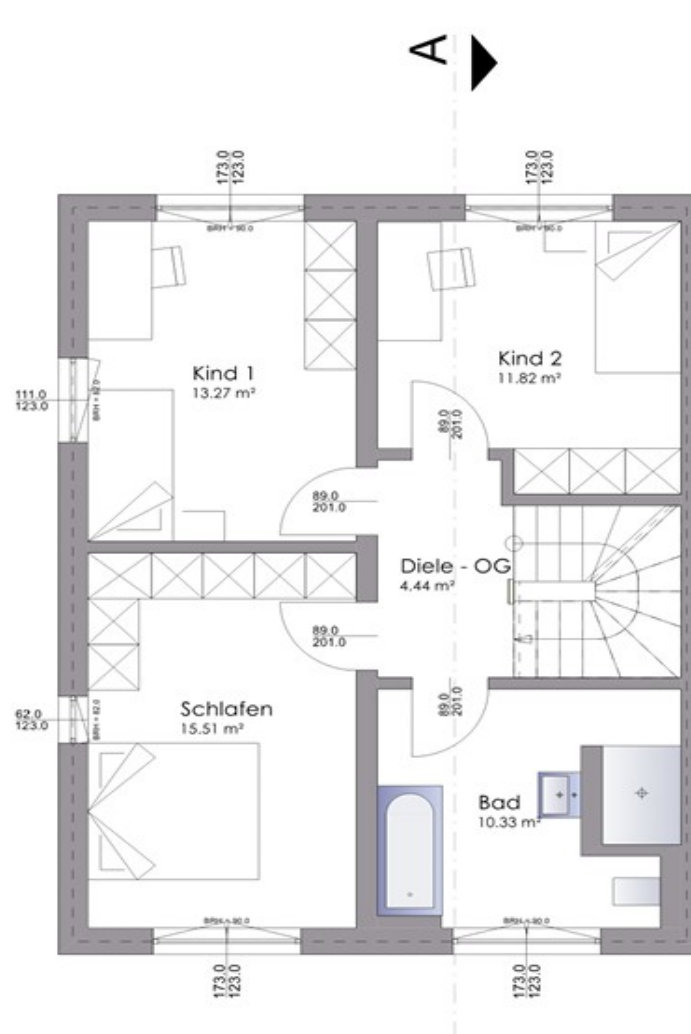
www.von-poll-finance.com



**Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg**

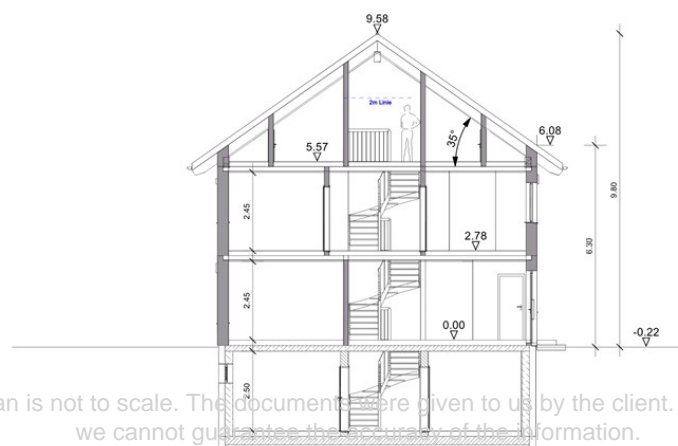
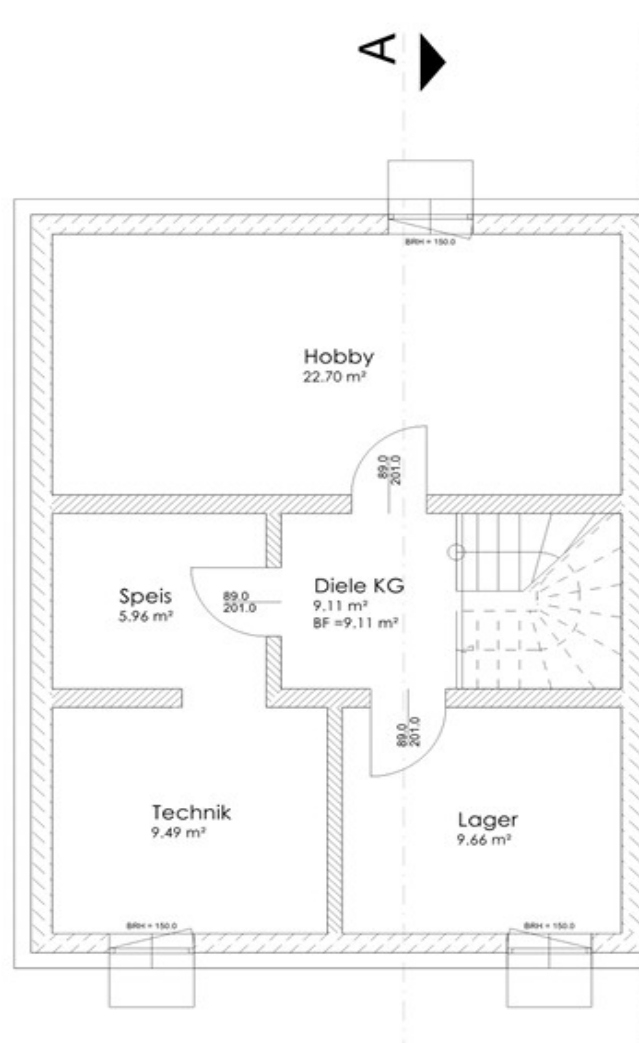
## Floor plans











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: 25036024 - 85579 Neubiberg

## A first impression

Your new home is being built in a particularly quiet residential street in Neubiberg: a high-quality semi-detached house with a plot size of approximately 427 m<sup>2</sup> and a living area of approximately 142.38 m<sup>2</sup>, plus a finished basement – and generous additional usable space. Located on a quiet residential street, it offers maximum peace and quiet, no through traffic, and is especially child-friendly – ideal for families who appreciate a safe, green, and neighborly environment. The semi-detached house offered here is part of an approved development. The design comes from the renowned firm Regnauer, known for sustainable and healthy living. High-quality, healthy building materials are used throughout, meeting the KfW Efficiency House Standard 40. This not only ensures particularly low energy costs but also creates a pleasant living environment. The house designs impress with intelligent floor plans, flexible room layouts, and modern, timeless architecture. You decide whether you want to build the house with a basement (from approx. €1,616,776 turnkey) or with a foundation slab (from approx. €1,526,776 turnkey). Upon request, individual adjustments to the fittings, technology, and room layout can be made – we would be happy to provide you with detailed documentation and direct contact information for our representative at Regnauer. Regnauer offers, for example, the following options for your dream home: \* Solid wood parquet flooring \* Designer bathroom fixtures \* Larch wood terrace \* Underfloor heating \* Tahoma smart home control \* Additional electric roller shutters \* Optional photovoltaic system \*

Garages/carports. You can design your dream home yourself, entirely according to your own ideas and wishes. This offer is for an undeveloped plot of land with existing building permits. The visualizations, planning documents, and information provided are from the external house manufacturer and serve solely to illustrate possible building options. These details do not constitute a legally binding building obligation or commitment. A purchaser is not obligated to build with the proposed construction company. Should a buyer voluntarily decide to collaborate with the aforementioned house manufacturer after acquiring the property, this will be done exclusively on the basis of a separate construction contract. Von Poll Immobilien GmbH is not a party to this contract and assumes no liability for it. All information – particularly regarding building possibilities, floor plans, visualizations, and prices – is based on information provided by the property owner or the external house manufacturer. No guarantee is given for the accuracy, completeness, or timeliness of this information. In particular, the information does not constitute a warranty of characteristics or quality. The well-designed layout of the property not only creates a clear plot structure but also provides ample space for a private garden, a sunny southwest-facing terrace, and individual play and relaxation areas. The well-maintained neighborhood with mature trees, quiet pathways, and stylish

buildings underscores the high-quality character of this residential location. The excellent infrastructure completes the package: shopping facilities, daycare centers, schools, and public transport connections are all within easy reach. At the same time, you can enjoy the tranquility of a purely residential area – a rare combination of nature, comfort, and urban proximity.



Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## All about the location

Das zum Verkauf stehende Baugrundstück in Neubiberg befindet sich in einer besonders begehrten Wohnlage im südöstlichen Umland von München. Die ruhige Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone und beidseitigen Gehwegen sorgt für ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: Der nächstgelegene S-Bahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung ins Münchner Stadtzentrum. Ergänzt wird die gute Erreichbarkeit durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen sowie einen schnellen Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz.

In unmittelbarer Nähe finden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein Lebensmittelmarkt, Bäckereien und eine Apotheke. Darüber hinaus sind zahlreiche Einrichtungen des täglichen Lebens wie Schulen, Kindergärten, Arztpraxen, Restaurants und kleinere Läden bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch in Sachen Freizeit und Erholung hat die Umgebung viel zu bieten. Zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Verweilen ein. Besonders hervorzuheben ist ein großes Naherholungsgebiet in der Umgebung, das sich durch weite Wiesen, Spazierwege und Radstrecken auszeichnet und einen idealen Ausgleich zum städtischen Alltag bietet.

Insgesamt bietet das Grundstück eine hervorragende Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Es eignet sich ideal für ein individuelles Bauvorhaben in einer der beliebtesten Wohngegenden im Münchner Süden.

Property ID: 25036024 - 85579 Neubiberg

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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: 25036024 - 85579 Neubiberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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