

Neuried

# Vida familiar en Neuried: su casa unifamiliar con un gran jardín

Número de propiedad: 25251032



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

PRECIO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## De un vistazo

Número de propiedad	25251032
Superficie habitable	ca. 165 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1955
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	154.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.06.2033	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1955

Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad



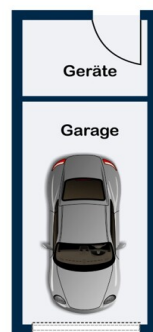
Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

## La propiedad

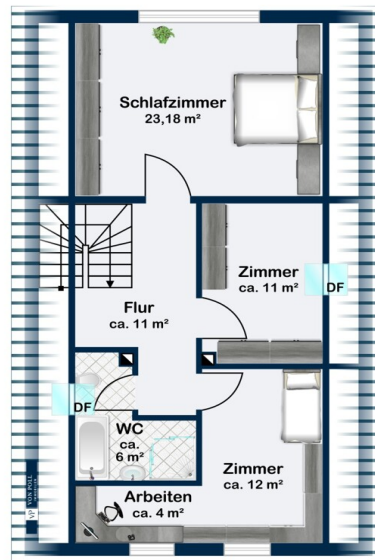
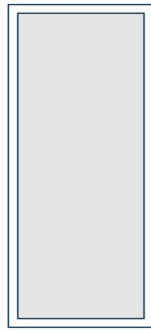


Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried

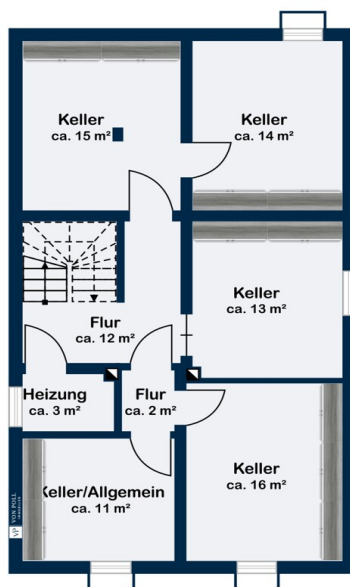
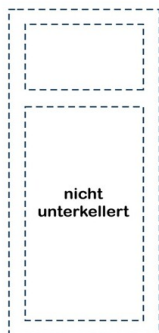
## Planos de planta



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

## Una primera impresión

Bienvenido a Neuried, un hogar que ofrece espacio para la familia y la vida. Esta casa unifamiliar, construida en 1955, ofrece aproximadamente 165 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una amplia parcela de unos 689 m<sup>2</sup>, lo que proporciona las condiciones ideales para una vida familiar armoniosa y vibrante. Al entrar, le recibe un acogedor recibidor que conduce al espacioso salón-comedor. Los grandes ventanales crean un ambiente abierto y soleado, una estancia donde la vida cotidiana y la convivencia coexisten en armonía. El invernadero contiguo amplía este espacio y se convierte rápidamente en un lugar predilecto: ya sea como un tranquilo refugio con vistas a la vegetación, una zona de juegos para niños o un lugar inspirador para empezar el día. La casa ofrece amplio espacio para ideas de diseño individuales: una base ideal para hacer realidad sus sueños de vida. Hay un total de seis habitaciones disponibles, incluyendo tres dormitorios en la planta superior, que ofrecen tranquilidad y privacidad. El edificio está bien mantenido, se ha actualizado continuamente y se modernizó recientemente con un nuevo sistema de calefacción de gas instalado en 2023, así como un nuevo baño y un aseo de cortesía. Otro punto a destacar es el espacioso jardín. Su tamaño y orientación crean una valiosa extensión de su espacio vital: un parque infantil, un jardín paradisíaco, un lugar para relajarse; todo se adapta perfectamente a sus necesidades. La terraza le invita a pasar horas de relax al aire libre, disfrutando de desayunos soleados y agradables veladas con familiares y amigos. Su ubicación en Neuried combina una calidad de vida consolidada con una excelente infraestructura. Todo lo que hace que la vida cotidiana sea agradable está a poca distancia a pie: escuelas, guarderías, tiendas y transporte público. Al mismo tiempo, la proximidad a la naturaleza y las oportunidades de ocio ofrecen un estilo de vida que combina a la perfección relajación y actividad. ¡Esperamos su llamada!

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

## **Detalles de los servicios**

- **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**

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

## Otros datos

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 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.**

**Número de propiedad: 25251032 - 82061 Neuried**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Michael Zeller**

---

**Bleibtreustraße 14, 81479 München**  
**Tel.: +49 89 - 55 27 848 0**  
**E-Mail: [muenchen.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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