

Neuried

## La vie de famille à Neuried – votre maison individuelle avec un grand jardin

CODE DU BIEN: 25251032



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

PRIX D'ACHAT: 1.400.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 165 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 689 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## En un coup d'œil

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN           | 25251032        |
| Surface habitable      | ca. 165 m²      |
| Type de toiture        | à deux versants |
| Pièces                 | 6               |
| Chambres à coucher     | 3               |
| Salles de bains        | 1               |
| Année de construction  | 1955            |
| Place de stationnement | 1 x Garage      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.400.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine         |

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.06.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 154.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1955                      |

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



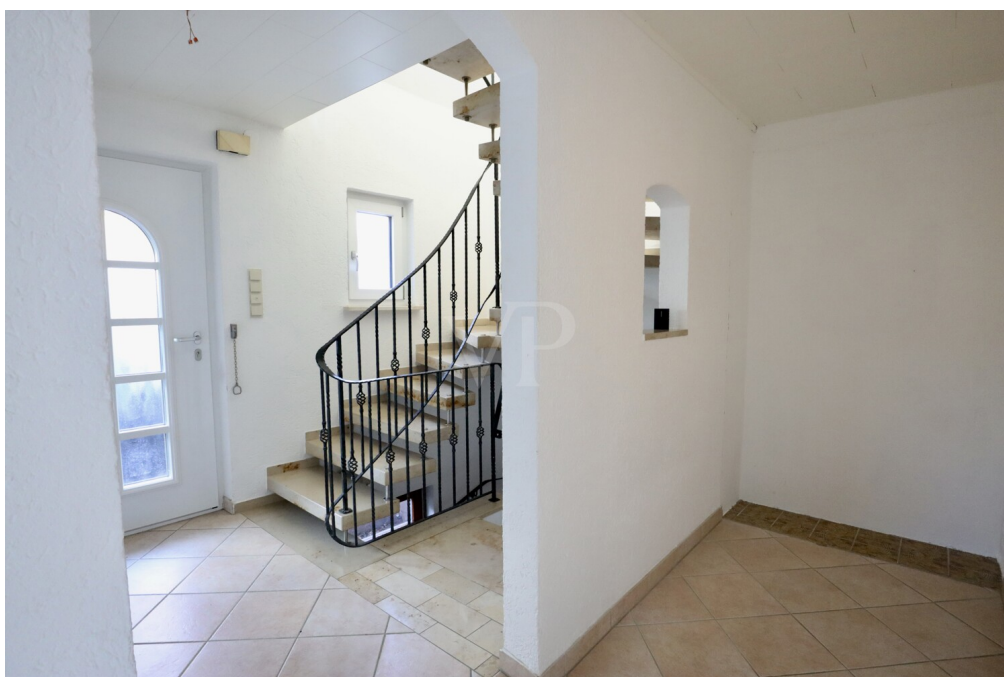
CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété



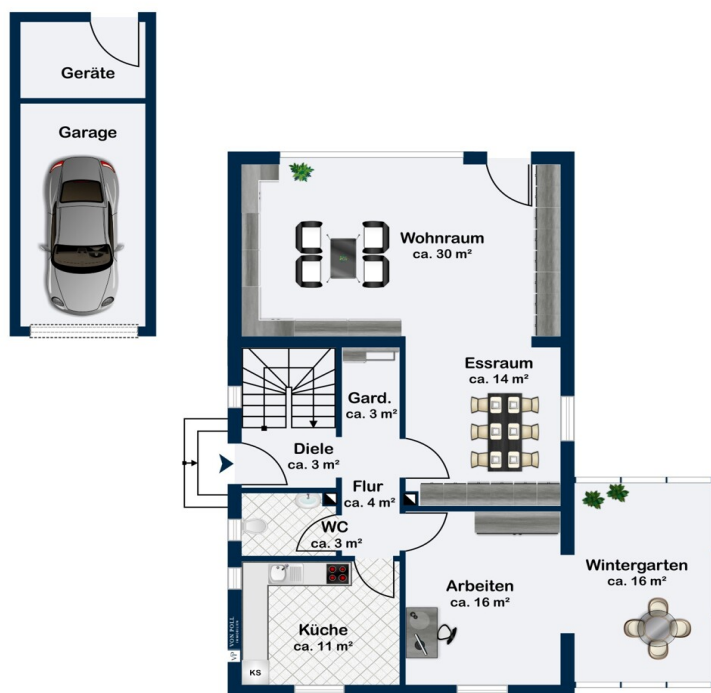
CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## La propriété

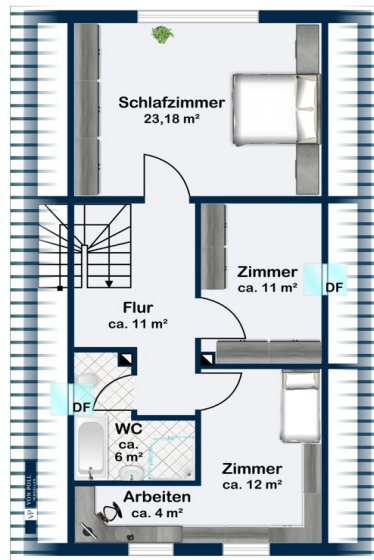
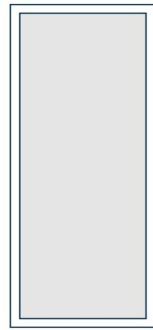


CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

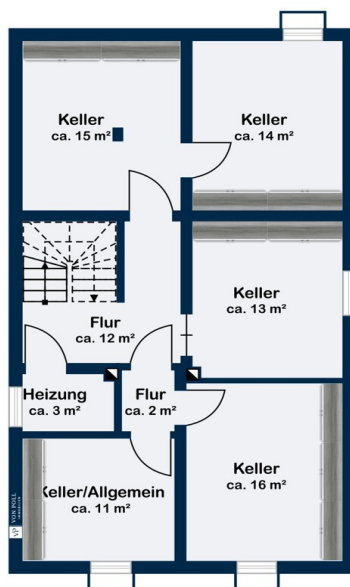
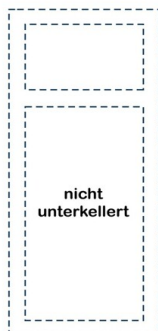
## Plans d'étage



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## Une première impression

Bienvenue à Neuried – une maison idéale pour la famille et la vie de famille. Cette maison individuelle, construite en 1955, offre environ 165 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain généreux d'environ 689 m<sup>2</sup>, offrant des conditions idéales pour une vie de famille harmonieuse et épanouissante. Dès l'entrée, un hall accueillant mène à un vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres créent une atmosphère lumineuse et aérée, une pièce où le quotidien et les moments de partage se conjuguent harmonieusement. La véranda attenante prolonge cet espace et devient rapidement un lieu de prédilection : un havre de paix avec vue sur la verdure, un espace de jeux pour les enfants ou un lieu inspirant pour bien commencer la journée. La maison offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre imagination en matière d'aménagement – une base idéale pour réaliser vos rêves d'habitat. Elle comprend six pièces au total, dont trois chambres à l'étage, garantissant calme et intimité. L'immeuble est en excellent état, a bénéficié de mises à jour régulières et a récemment été modernisé avec l'installation d'un nouveau système de chauffage au gaz en 2023, ainsi que d'une nouvelle salle de bains et de toilettes invités. Son vaste jardin est un autre atout majeur. Sa taille et son orientation en font un véritable prolongement de votre espace de vie : un lieu de jeux, un havre de paix, un espace de détente – parfaitement adapté à vos besoins. La terrasse vous invite à de longs moments de détente en plein air, à savourer des petits-déjeuners ensoleillés et des soirées conviviales en famille ou entre amis. Situé à Neuried, cet appartement allie un cadre de vie agréable à une excellente infrastructure. Tout ce qui facilite le quotidien est accessible à pied : écoles, crèches, commerces et transports en commun. Par ailleurs, la proximité de la nature et des loisirs offre un mode de vie qui mêle harmonieusement détente et activités. Nous serons ravis de recevoir votre appel !

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25251032 - 82061 Neuried**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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