

Neubiberg

## Charmante maison jumelée idéalement située à Munich, dans le quartier de Neubiberg.

CODE DU BIEN: 25036024



PRIX D'ACHAT: 1.530.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142,38 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 427 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg**

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

**CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg**

## En un coup d'œil

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN       | 25036024                  |
| Surface habitable  | ca. 142,38 m <sup>2</sup> |
| Pièces             | 5                         |
| Chambres à coucher | 3                         |
| Salles de bains    | 2                         |

|                              |                                                                             |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.530.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                            |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Première occupation                                                         |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                         |

CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

## Informations énergétiques

Certification  
énergétique

Legally not required



CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

## La propriété

**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

| Sollzinsbindung | gebundener<br>Sollzins | effektiver<br>Jahreszins |
|-----------------|------------------------|--------------------------|
| 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!**

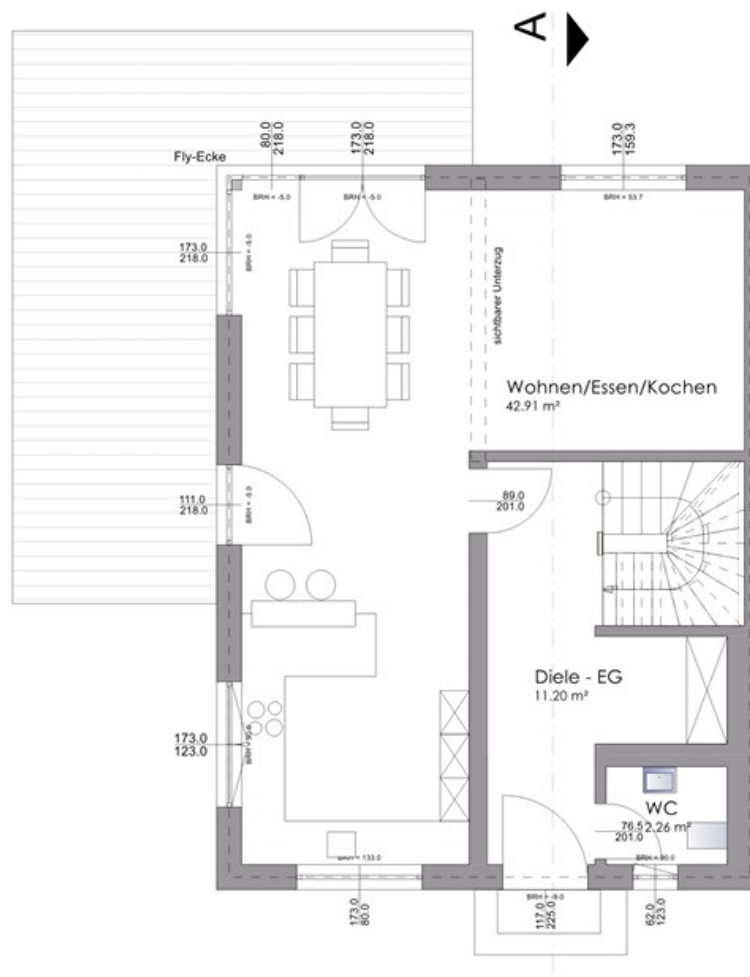
Bäume pflanzen  
fürs Klima  
GROW MY TREE

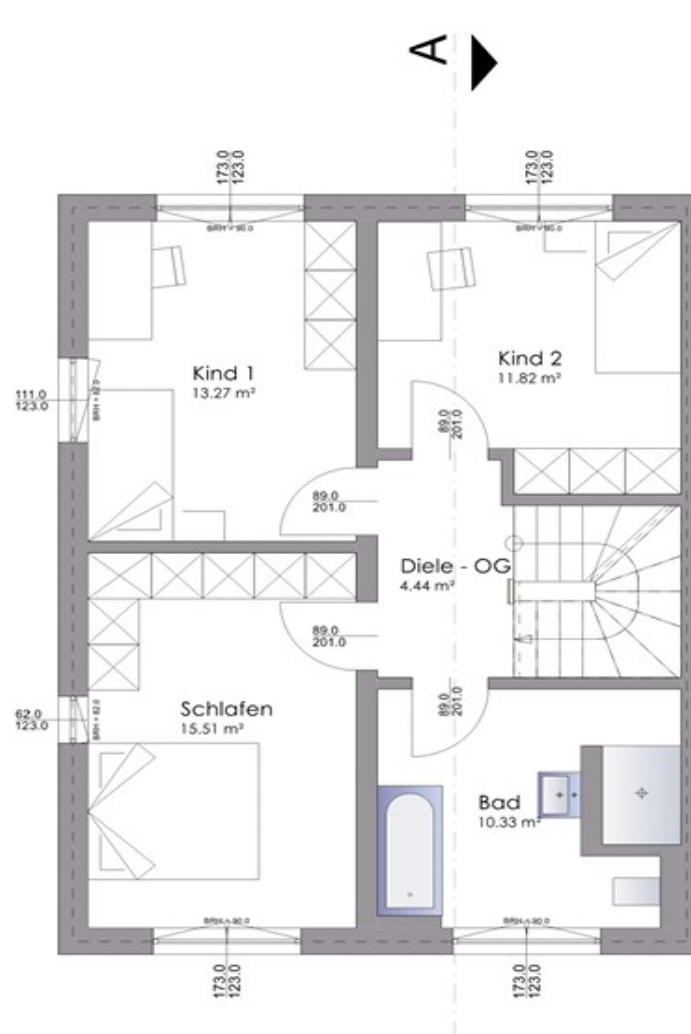
[www.von-poll-finance.com](http://www.von-poll-finance.com)



CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg

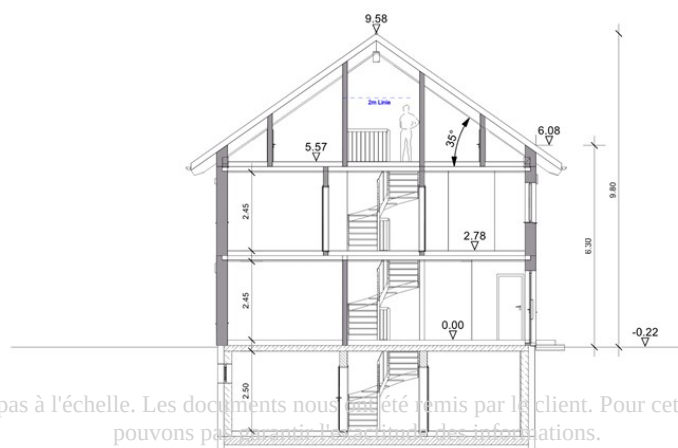
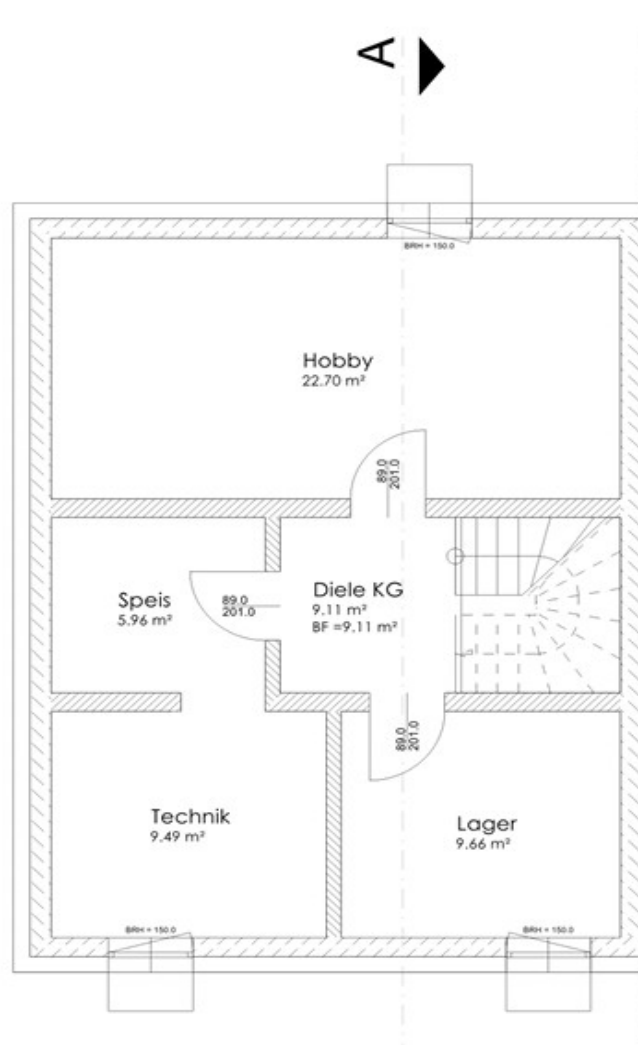
## Plans d'étage











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: 25036024 - 85579 Neubiberg

## Une première impression

Votre nouvelle maison est en construction dans une rue résidentielle particulièrement calme de Neubiberg : une maison jumelée de qualité, sur un terrain d'environ 427 m<sup>2</sup>, offrant une surface habitable d'environ 142,38 m<sup>2</sup>, un sous-sol aménagé et un espace supplémentaire généreux. Située dans une rue résidentielle paisible, elle garantit calme et tranquillité, sans circulation de transit, et est particulièrement adaptée aux familles avec enfants – idéale pour celles qui apprécient un environnement sûr, verdoyant et convivial. Cette maison jumelée fait partie d'un programme immobilier approuvé. Sa conception est signée par le cabinet d'architectes renommé Regnauer, reconnu pour ses solutions durables et saines. Des matériaux de construction sains et de haute qualité ont été utilisés, répondant à la norme KfW Efficiency House Standard 40. Ceci garantit non seulement des coûts énergétiques particulièrement bas, mais aussi un cadre de vie agréable. Les plans de cette maison séduisent par leur intelligence, la flexibilité de son agencement et son architecture moderne et intemporelle. Vous choisissez entre une maison avec sous-sol (à partir d'environ 1 616 776 € clé en main) ou sur dalle (à partir d'environ 1 526 776 € clé en main). Sur demande, des personnalisations sont possibles pour les équipements, les technologies et l'agencement des pièces. Nous vous fournirons avec plaisir une documentation détaillée et les coordonnées de notre représentant chez Regnauer. Regnauer propose, par exemple, les options suivantes pour la maison de vos rêves : parquet massif, sanitaires design, terrasse en mélèze, chauffage au sol, système domotique Tahoma, volets roulants électriques supplémentaires, système photovoltaïque en option, garages/abris de voiture. Vous pouvez concevoir vous-même la maison de vos rêves, selon vos envies et vos idées. Cette offre concerne un terrain nu avec permis de construire existant. Les visualisations, les documents de planification et les informations fournis proviennent du constructeur externe et servent uniquement à illustrer les options de construction possibles. Ces éléments ne constituent aucun engagement contractuel. L'acquéreur n'est pas tenu de faire construire par l'entreprise de construction proposée. Si, après l'acquisition du bien, il décide volontairement de collaborer avec le constructeur susmentionné, cette collaboration se fera exclusivement dans le cadre d'un contrat de construction distinct. Von Poll Immobilien GmbH n'est pas partie à ce contrat et décline toute responsabilité à cet égard. Toutes les informations, notamment concernant les possibilités de construction, les plans, les visualisations et les prix, sont basées sur les renseignements fournis par le propriétaire ou le constructeur externe. Aucune garantie n'est donnée quant à l'exactitude, l'exhaustivité ou l'actualité de ces informations. En particulier, ces informations ne constituent pas une garantie de caractéristiques ou de qualité. L'agencement bien pensé du bien offre une structure parcellaire claire et un espace généreux pour un jardin privatif, une terrasse ensoleillée exposée sud-ouest et des espaces de jeux et de détente individuels. Le quartier soigné, avec ses arbres matures, ses allées tranquilles et ses immeubles élégants, souligne le caractère haut de gamme de ce quartier résidentiel. Une excellente infrastructure complète le tableau : commerces, crèches, écoles et transports en commun sont facilement accessibles. Parallèlement, vous pourrez profiter de la tranquillité d'un quartier

purement résidentiel – une combinaison rare de nature, de confort et de proximité urbaine.



**CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25036024 - 85579 Neubiberg**

## Contact

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

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

**Tel.:** +49 89 - 18 91 711 0

**E-Mail:** muenchen@von-poll.com

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

---

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