

## Neuried

?????????????? ??? ??? Neuried – ? ?????????????????? ???  
?? ??????? ??????

Αριθμός ακινήτου: 25251032



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.400.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 165 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 689 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ??? ??????

?????? ????????	<b>25251032</b>	???? ??????	<b>1.400.000 EUR</b>
??????????	<b>ca. 165 m<sup>2</sup></b>	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????		???????????????
?????????	<b>6</b>	???????????	<b>Käuferprovision</b>
?????????? ???	<b>3</b>		<b>beträgt 3,57 % (inkl.</b>
?????????			<b>MwSt.) des</b>
?????????	<b>1</b>		<b>beurkundeten</b>
???? ????????????	<b>1955</b>	???? ????????????	<b>Kaufpreises</b>
????? ????????????	<b>1 x ??????</b>	???? ????????????	<b>2023</b>
		????????? ????????????	???????
		?????????	????????, WC
			???????????, ??????
			???????????????
			?????????

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	?????	???? ???? ?????????	154.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ????????????? ???? ?	15.06.2033	????????? ????????????? ?????????	E
???? ???? ?	?????	???? ???? ? ???? ? ? ? ????????? ?????????????	1955

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????



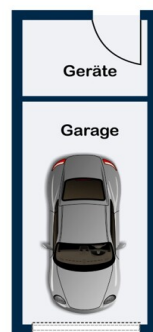
Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

?? ????????

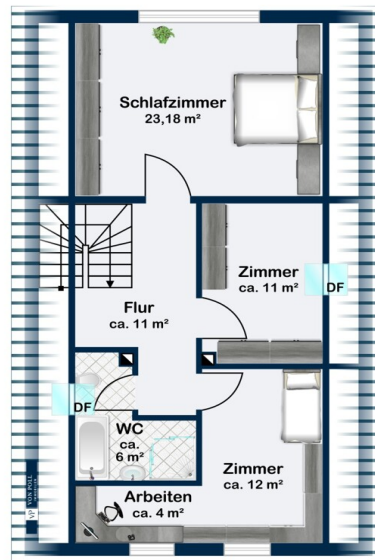
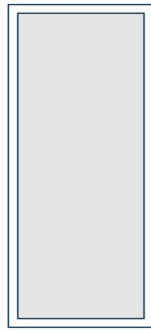


Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

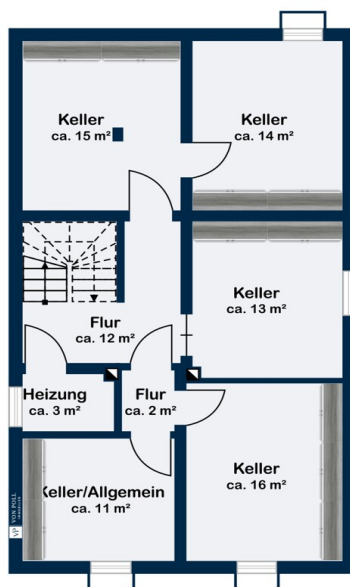
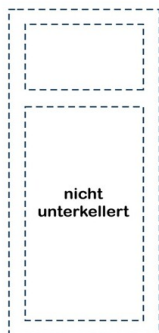
??????



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## ???

???? ?????? ??? Neuried – ??? ?????? ??? ?????????? ????? ??? ??? ?????????????? ??? ?? ???.  
 ????? ? ??????????? ??????????????, ?????????? ?? 1955, ?????????? ?????????? 165 ??. ?????  
 ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? 689 ?., ??????????? ?????????? ??????????  
 ??? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????? ????. ?????????????, ??? ?????????????? ???  
 ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????????. ??  
 ??????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????, ?????????????? ?????????????? – ??? ?????????? ?????? ?  
 ?????????????? ??? ??? ? ?????????????????? ?????????????? ??????????. ?? ?????????? ??????????????  
 ?????????????? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??? ?????????????? ??????: ????? ?? ??? ??????  
 ?????????????? ?? ??? ??? ?????????, ?????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????????, ?????? ?? ???  
 ?????????????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?? ?????? ????. ?? ?????? ?????????????? ?????????? ?????? ???  
 ?????????? ?????? ?????????????? – ??? ?????????? ?????? ??? ??? ?????????????????????? ??? ??????????????  
 ??? ?????????? ??????????????. ?????????????????? ?????????? ??? ?????????, ?????????????????????????????? ??????  
 ?????????????????? ?????? ?????? ??????, ?????????????????? ?????????? ??? ??????????????????. ?? ?????????? ??????  
 ?????????????????????, ?????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????????????????? ?? ??? ???  
 ?????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?? 2023, ?????? ??? ??? ??? ?????????? ??? WC  
 ??????????????. ??? ?????? ?????????????? ?????? ? ?????????????? ??????. ?? ?????????? ??? ?  
 ?????????????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ????. ???  
 ?????????? ?????, ?????? ?????????????????? ??????, ??? ?????? ??? ?????????? – ?????????? ??? ??? ??????????  
 ????. ? ?????????? ??? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????,  
 ?????????????????????? ?????????????????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ??? ?????  
 ?????????? ????. ? ?????????????? ??? Neuried ?????????????? ??? ?????????????????? ?????????? ?????? ??  
 ?????????? ??????????????. ??? ??? ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????  
 ?????????????? ?? ?? ?????? – ?????????, ?????????????????, ?????????????????? ??? ?????? ?????????? ??????????????  
 ??????????????, ? ?????????????? ??? ?????? ??? ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ?????? ??????  
 ?????? ??? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ???? ??????????????????. ?????????????????? ??? ???  
 ??????? ???!

**Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried**

**?????????????? ??? ????????**

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried**

**???? ???? ???? ????????????**

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried**

**????? ??????????????**

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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Michael Zeller**

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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