

Neuried

# Οικογενειακή ζωή στο Neuried – η μονοκατοικία σας με μεγάλο κήπο

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**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25251032	Τιμή αγοράς	1.400.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 165 m <sup>2</sup>	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	6	Έτος ανακαίνισης	2023
Κατάσταση του ακινήτου	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	1	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Έτος κατασκευής	1955		
Χώρος στάθμευσης	1 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	154.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.06.2033	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1955

Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



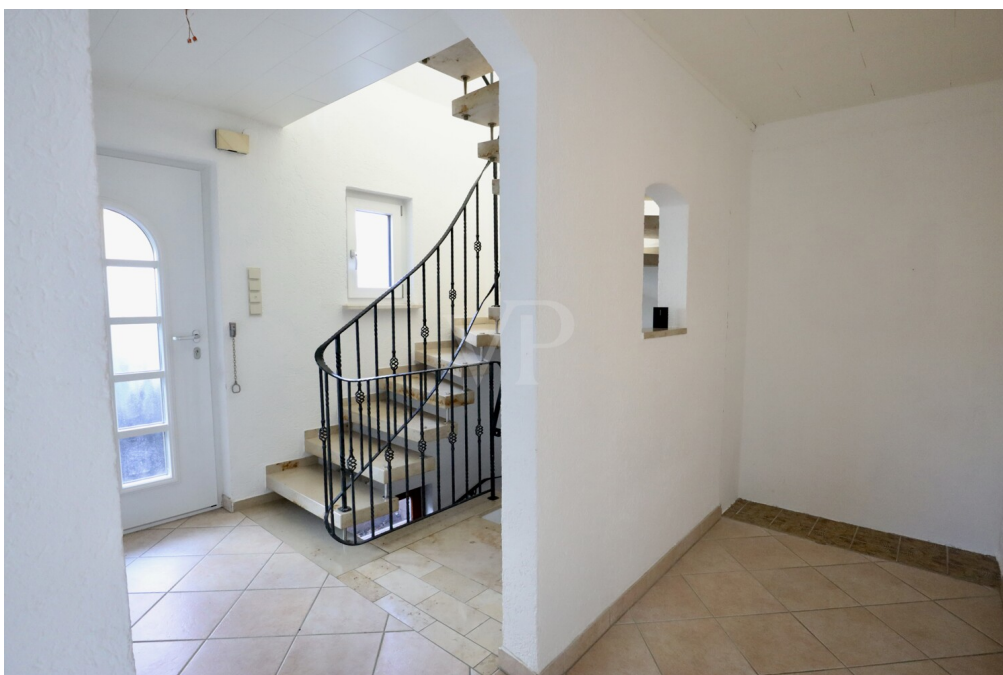
Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο



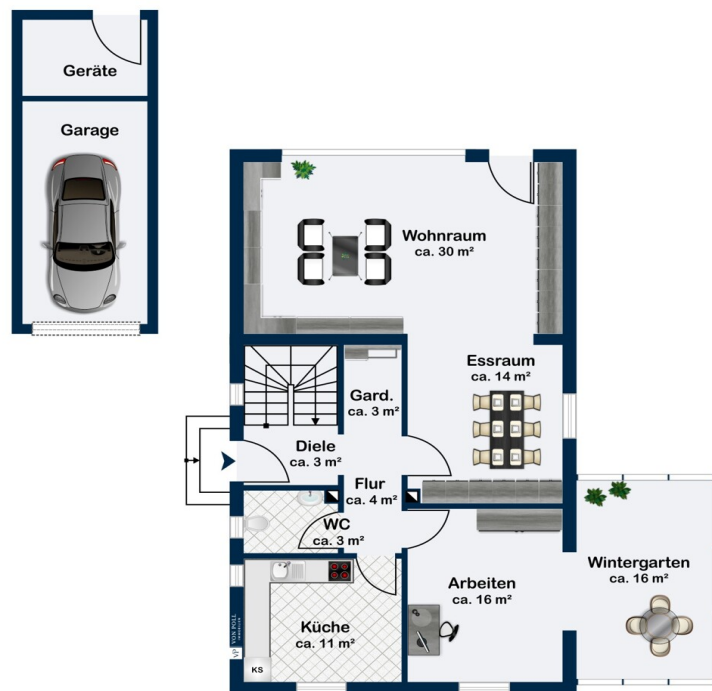
Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

## Το ακίνητο

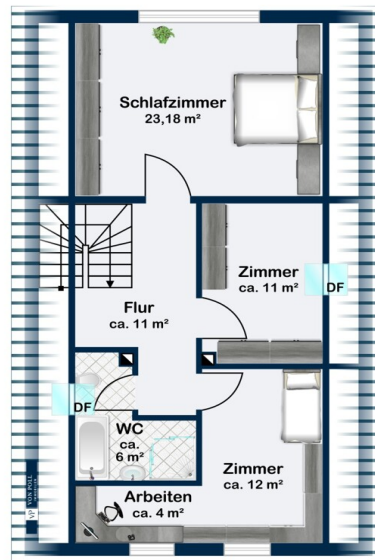
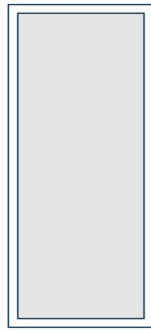


Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried

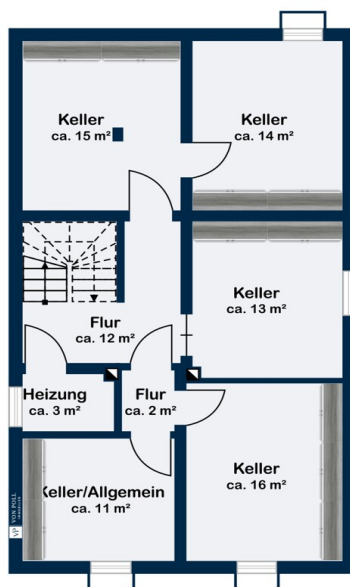
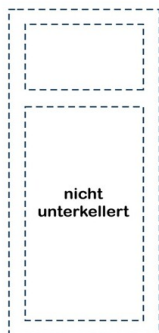
## Κάτοψη



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**

## Μια πρώτη εντύπωση

Καλώς ορίσατε στο Neuried – ένα σπίτι που προσφέρει χώρο για την οικογένεια και τη ζωή. Αυτή η ανεξάρτητη μονοκατοικία, χτισμένη το 1955, προσφέρει περίπου 165 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε ένα γενναιόδωρο οικόπεδο περίπου 689 τ.μ., παρέχοντας ιδανικές συνθήκες για μια αρμονική και ζωντανή οικογενειακή ζωή. Μπαίνοντας, σας υποδέχεται ένα φιλόξενο χολ εισόδου που οδηγεί στον ευρύχωρο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας. Τα μεγάλα παράθυρα δημιουργούν μια ανοιχτή, ηλιόλουστη ατμόσφαιρα – ένα δωμάτιο όπου η καθημερινή ζωή και η συντροφικότητα συνυπάρχουν αρμονικά. Το διπλανό θερμοκήπιο επεκτείνει αυτόν τον χώρο και γρήγορα γίνεται ένα αγαπημένο σημείο: είτε ως ένα ήσυχο καταφύγιο με θέα στο πράσινο, είτε ως χώρος παιχνιδιού για παιδιά, είτε ως ένα εμπνευσμένο μέρος για να ξεκινήσετε τη μέρα σας. Το σπίτι προσφέρει άφθονο χώρο για ατομικές ιδέες σχεδιασμού – μια υπέροχη βάση για την πραγματοποίηση των προσωπικών σας ονείρων διαβίωσης. Διατίθενται συνολικά έξι δωμάτια, συμπεριλαμβανομένων τριών υπνοδωματίων στον επάνω όροφο, προσφέροντας ηρεμία και ιδιωτικότητα. Το κτίριο είναι καλοδιατηρημένο, έχει ανακαινιστεί συνεχώς και πρόσφατα εκσυγχρονίστηκε με ένα νέο σύστημα θέρμανσης αερίου που εγκαταστάθηκε το 2023, καθώς και ένα νέο μπάνιο και WC επισκεπτών. Ένα άλλο αξιοθέατο είναι ο ευρύχωρος κήπος. Το μέγεθος και ο προσανατολισμός του δημιουργούν μια πολύτιμη επέκταση του χώρου διαβίωσής σας: μια παιδική χαρά, ένας παράδεισος κήπου, ένα μέρος για χαλάρωση – ιδανικό για τις ανάγκες σας. Η βεράντα σας προσκαλεί να περάσετε χαλαρωτικές ώρες σε εξωτερικούς χώρους, απολαμβάνοντας ηλιόλουστα πρωινά καθώς και ζεστά βράδια με την οικογένεια και τους φίλους σας. Η τοποθεσία στο Neuried συνδυάζει την καθιερωμένη ποιότητα ζωής με άριστες υποδομές. Όλα όσα κάνουν την καθημερινή ζωή ευχάριστη βρίσκονται σε κοντινή απόσταση με τα πόδια – σχολεία, νηπιαγωγεία, καταστήματα και μέσα μαζικής μεταφοράς. Ταυτόχρονα, η εγγύτητα στη φύση και τις ψυχαγωγικές ευκαιρίες προσφέρει έναν

τρόπο ζωής που συνδυάζει αβίαστα τη χαλάρωση και τη δραστηριότητα.  
Ανυπομονούμε για την κλήση σας!

**Αριθμός ακινήτου: 25251032 - 82061 Neuried**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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**

## Όλα για την τοποθεσία

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**

## Άλλες πληροφορίες

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**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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