

Neuried

Családi élet Neuriedben – különálló ház nagy kerttel

VP azonosító: 25251032



VON POLL
IMMOBILIEN



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 165 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 689 m²

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Áttekintés

VP azonosító	25251032	Vételár	1.400.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 165 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2023
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1955	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	154.10 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.06.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1955

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



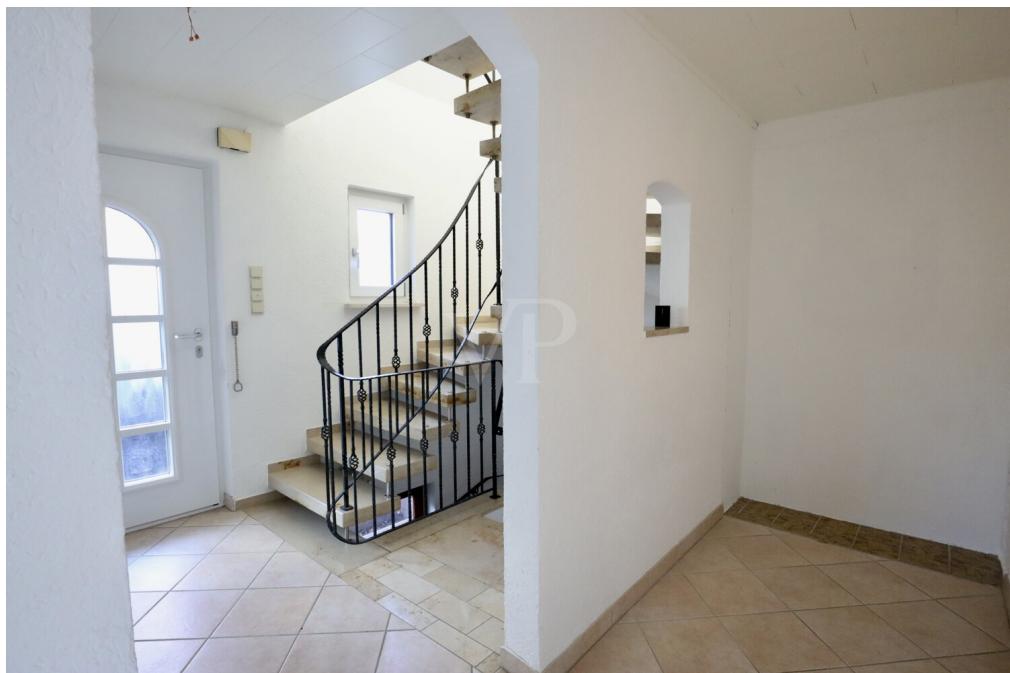
VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan



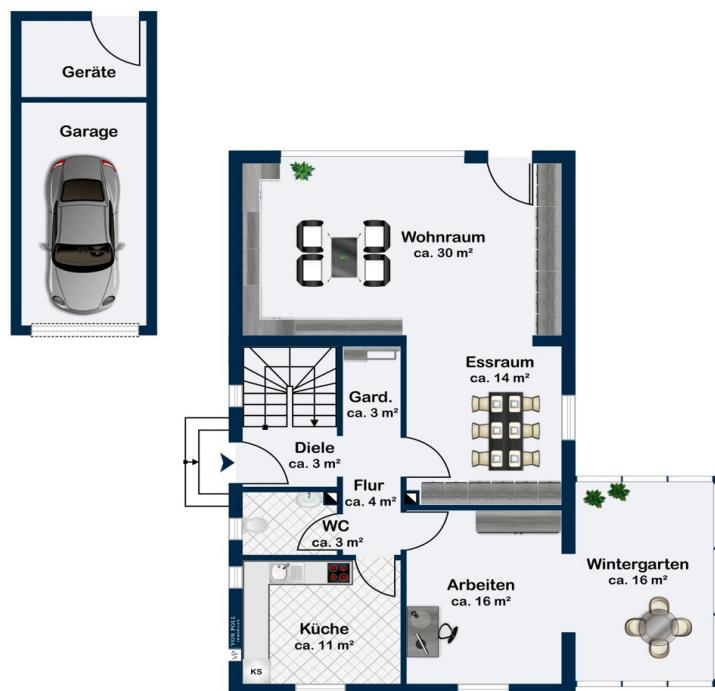
VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az ingatlan

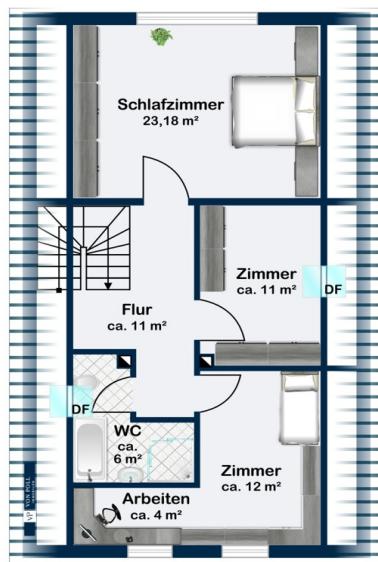
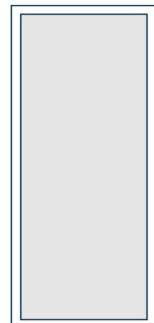


VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

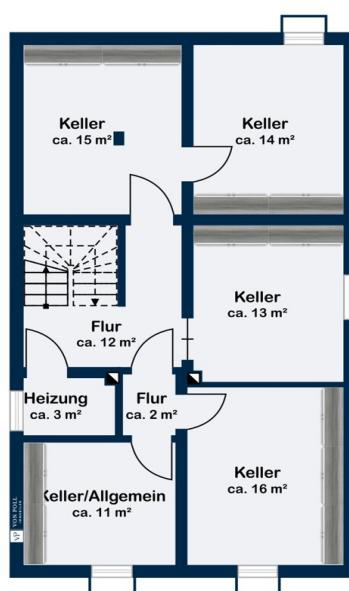
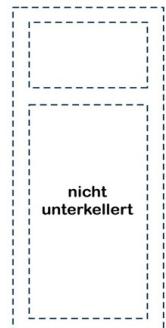
Alaprajzok



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Az elso benyomás

Üdvözöljük Neuriedben – egy otthonban, amely teret kínál a családnak és az életnek. Ez az 1955-ben épült, különálló családi ház körülbelül 165 m² lakóteret kínál egy nagyméretű, nagyjából 689 m²-es telken, ideális feltételeket biztosítva a harmonikus és pezsgő családi élethez. Belépéskor egy barátságos eloszoba fogadja, amely a tágas nappaliba és étkezöbe vezet. A nagy ablakok nyitott, napsütötte hangulatot teremtenek – egy olyan helyiséget, ahol a minden nap élet és az együttlét harmonikusan együtt él. A szomszédos télikert kiterjeszti ezt a teret, és gyorsan kedvelt helyévé válik: legyen szó akár csendes elvonulásról a zöld környezetre néző kilátással, játszótérrol a gyereknek, vagy inspiráló helyről a napkezdéshez. A ház boséges teret kínál az egyéni tervezési ötletekhez – csodálatos alapot teremt személyes álmai megvalósításához. Összesen hat szoba áll rendelkezésre, köztük három hálószoba az emeleten, amelyek nyugalmat és magánéletet kínálnak. Az épület jól karbantartott, folyamatosan korszerűsítették, és nemrégiben modernizálták, 2023-ban új gázfutási rendszert telepítettek, valamint új fürdőszobát és vendég WC-t. További fénypont a tágas kert. Mérete és tájolása értékes kiterjesztését képezi lakóterének: játszótér, kerti paradicsom, pihenohely – tökéletesen az Ön igényeihez igazítva. A terasz pihentető órákat tölthet a szabadban, élvezheti a napsütéses reggeliket, valamint a barátságos estéket családjával és barátaival. A neuriedi helyszín a megalapozott életminőséget kiváló infrastruktúrával ötvözi. minden, ami a minden nap életet kellemessé teszi, gyalogosan is könnyen elérhető – iskolák, óvodák, üzletek és tömegközlekedés. Ugyanakkor a természet és a kikapcsolódási lehetőségek közelsége olyan életmódot kínál, amely könnyedén ötvözi a pihenést és a tevékenységet. Várjuk hívását!

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25251032 - 82061 Neuried

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München

Tel.: +49 89 - 55 27 848 0

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

www.von-poll.com