

Neubiberg

# Baupartner gesucht für eine Doppelhaushälfte in Toplage Neubiberg

*VP azonosító: 26023014*



**VÉTELÁR: 1.400.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 140,8 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 427 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

- [Áttekintés](#)
- [Az ingatlan](#)
- [Áttekintés: Energia adatok](#)
- [Alaprajzok](#)
- [Az első benyomás](#)
- [Minden a helyszínről](#)
- [További információ / adatok](#)
- [Kapcsolattartó](#)

VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg

## Áttekintés

VP azonosító	26023014	Vételár	1.400.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 140,8 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	5		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	1		
		Az ingatlan állapota	Birtokbavétel
		Kivitelezési módszer	Fakeret
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

## Áttekintés: Energia adatok

Energiatanúsítvány A rendelkezések  
szerint nem  
kötelező

---

VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg

# Az ingatlan



Datenname: 260211.ind.DHM-Neubiberg 3 BP-Win-Planung Angebot.dwg

Nordansicht

Südansicht

Bestellung

Projekt: Neubiberg Ost  
o.Gaiben/Dachausbau  
Ansichten II

M 1:100      21.04.2026

Anlage 2 zum Angebot / zur Bestellung

Aufmaß und Querschnitte können je nach Projektstand variieren. Ebenen sind sämtliche Flächen/Innenhöhen Angaben die keine im Werte zu beibehalten. Eine gewisse Bereinigung erfolgt bei der Bauplanfertigung. In der Zeichnung können Optionen vorhanden sein, die nicht im Grundriss enthalten sind. Die Zeichnungen in den Spalten sind bauplanmäßig erstellt (DIN 277 bzw. ÖNORM B1805). Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung weder kopiert noch Dritten Personen oder Kundenkreisen mitgeteilt werden.

Der / Die Auftraggeber

.....

Ort / Datum

.....

Die Maße der Fenster und Türen zeigen die Rahmenmaße. Dies sind keine Öffnungsmaße.


REGNAUER

Planen, die gut tun.

VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg

# Az ingatlan

Dátum: 2021-10-08-Neubiberg 3 BP Win-Planung Angebot.cad



Ostansicht

Der / Die Auftraggeber  
 .....  
 Ort / Datum  
 .....

Bestellung

**Projekt: Neubiberg Ost**  
o.Gaiben/Dachausbau  
Ansichten I

M 1:100      21.04.2024

Anlage 2 zum Angebot / zur Bestellung

Außenmaße und Dachüberstände können je nach Fassadenart variieren. Ebenen sind sämtliche Flächen/abstrakte Angaben die nicht im Werk zu betreiben. Eine genaue Berechnung erfolgt bei der Baugrubenplanung. In der Zeichnung können Optionen enthalten sein, die nicht im Grundriss enthalten sind. Die Flächenangaben in der Planung sind festgelegt durch DIN 277 bzw. DIN EN 12855. Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung weder kopiert noch Dritten Personen oder Konkurrenzfirmen mitgeteilt werden.

Die Maße der Fenster und Türen zeigen die Rahmenmaße, dies sind keine Öffnungsmaße

**REGNAUER**  
Maßstab, die gut tun.

Dátum: 2021-10-08-Neubiberg 3 BP Win-Planung Angebot.cad



Der / Die Auftraggeber  
 .....  
 Ort / Datum  
 .....

Angebot / Bestellung

**Projekt: Neubiberg Ost**  
o.Gaiben/Dachausbau  
3D Perspektive

M 1:100      21.04.2024

Anlage 2 zum Angebot / zur Bestellung

Außenmaße und Dachüberstände können je nach Fassadenart variieren. Ebenen sind sämtliche Flächen/abstrakte Angaben die nicht im Werk zu betreiben. Eine genaue Berechnung erfolgt bei der Baugrubenplanung. In der Zeichnung können Optionen enthalten sein, die nicht im Grundriss enthalten sind. Die Flächenangaben in der Planung sind festgelegt durch DIN 277 bzw. DIN EN 12855. Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung weder kopiert noch Dritten Personen oder Konkurrenzfirmen mitgeteilt werden.

Die Maße der Fenster und Türen zeigen die Rahmenmaße, dies sind keine Öffnungsmaße

**REGNAUER**  
Maßstab, die gut tun.

VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg

## Az ingatlan

**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 300.000 €

**3,30% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,24% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	effektiver Jahreszins	
	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,05% p.a.	3,11% p.a.
10 Jahre	3,24% p.a.	3,30% p.a.
30 Jahre	3,91% p.a.	3,99% p.a.

Stand 02.03.2026

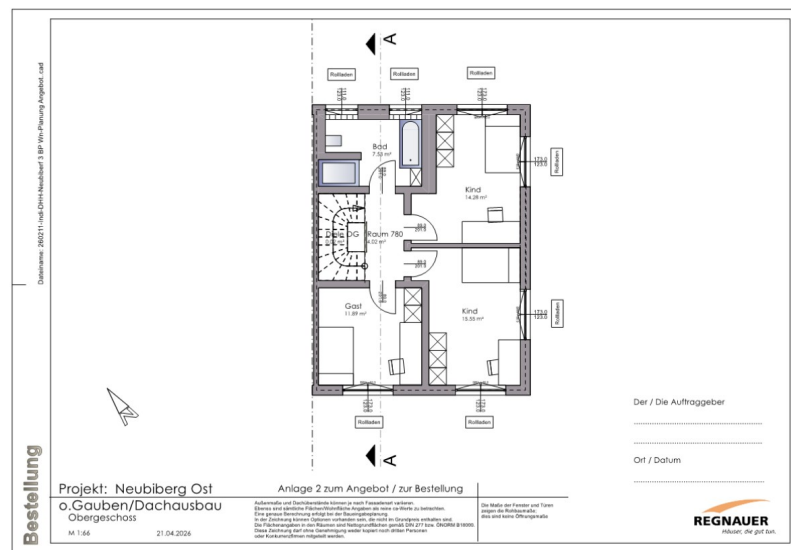
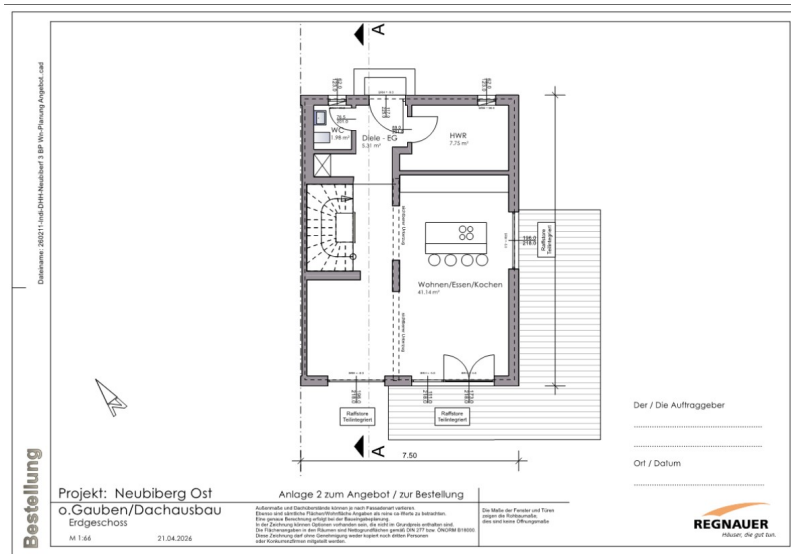
Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

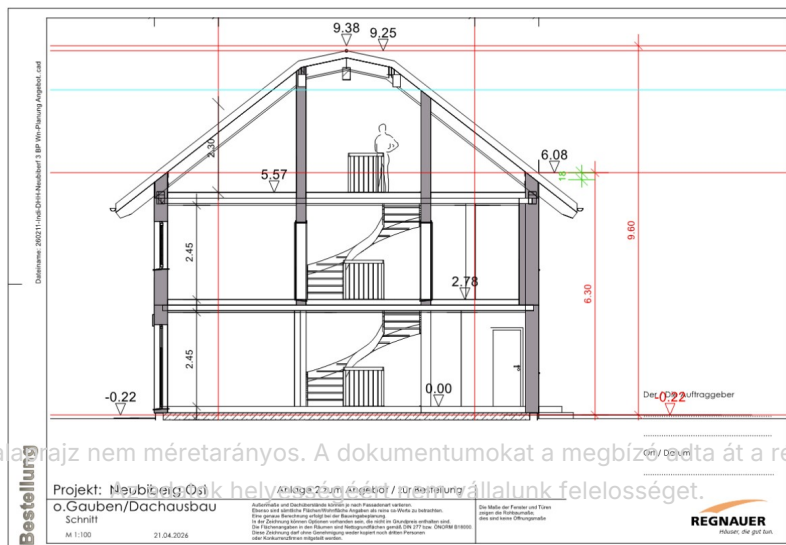
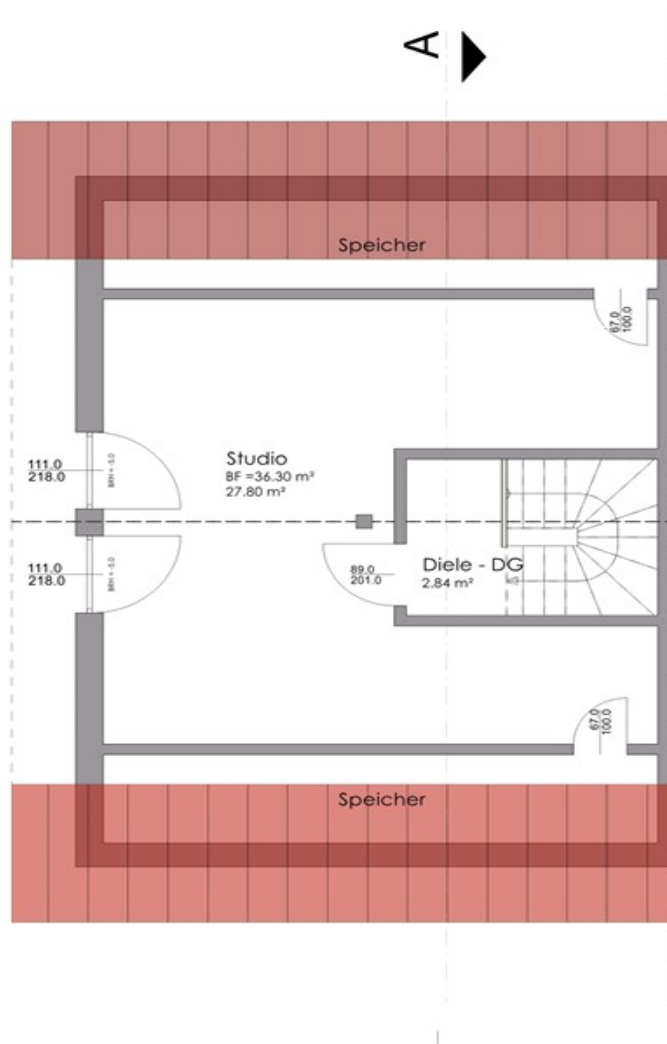
Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW4YOU

www.von-poll-finance.com

VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg

# Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízóval át a részünkre.

Bestellung

Projekt: Neubauprojekt  
o.Gaiben/Dachausbau  
Schnitt

M 1:100 21.04.2026

Autonoms und Dachbereichs 2020 in nach Planbestand versehen.  
Bauwerk und geplanter Baubereich sind als nicht zu realisieren.  
Eine spätere Berechnung erfolgt bei der Baugrubenplanung.  
Die Zeichnung kann in Zukunft verändert werden. Die Arbeit ist als Referenz anzusehen.  
Diese Zeichnung ist ein Dokument der Baugrubenplanung gemäß DIN 2708:02/03.  
Diese Zeichnung darf ohne Genehmigung weder kopiert noch weitergegeben werden.  
Alle Rechte vorbehalten.

Die Maße der Fenster und Türen  
sind nach den Baugruben  
und sind vom Auftraggeber  
zu bestätigen.

REGNAUER  
Inklusion, die gibt das.

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

## Az elso benyomás

In einer besonders ruhigen Anliegerstraße von Neubiberg entsteht Ihr neues Zuhause:

Eine hochwertige Doppelhaushälfte mit einer Grundstücksfläche von ca. 427 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 140,08 m<sup>2</sup>.

Die Lage in der reinen Anwohnerstraße bietet maximale Ruhe, keinen Durchgangsverkehr und ist besonders kinderfreundlich, ideal für Familien, die ein sicheres, grünes und nachbarschaftlich geprägtes Wohnumfeld lieben und schätzen.

Die hier angebotene Haushälfte ist Teil eines genehmigten Doppelhausprojekts. Die Planung stammt von der renommierten Firma Regnauer, die für nachhaltiges und gesundes Wohnen steht. Zum Einsatz kommen dabei hochwertige, wohngesunde Baustoffe, umgesetzt im KfW-Effizienzhaus-Standard 40. Dies ermöglicht nicht nur besonders niedrige Energiekosten, sondern schafft auch ein rundum angenehmes Wohnklima.

Die Hauskonzepte überzeugen durch intelligente Grundrisse, flexible Raumaufteilungen und eine moderne, zeitlose Architektur. Sie entscheiden, ob Sie das Haus mit Bodenplatte (ab ca. 1.400.000 € schlüsselfertig), oder mit Rohbau Keller (ab ca. 1.530.000 € schlüsselfertig) realisieren möchten. Auf Wunsch können individuelle Anpassungen in Ausstattung, Technik und Raumgestaltung vorgenommen werden. Gerne stellen wir Ihnen dazu detaillierte Unterlagen zur Verfügung sowie den direkten Kontakt zu unserem Ansprechpartner der Firma Regnauer.

Die Firma Regnauer bietet zum Beispiel folgende Möglichkeiten für Ihr Traumhaus

an:

- \* Vollholzparkett
- \* Design-Sanitär-Einrichtung
- \* Lärchenholz-Terrasse
- \* Fußbodenheizung
- \* Tahoma-SmartHome-Steuerung
- \* Zusätzliche Rollläden mit E-Antrieb
- \* PV-Anlage optional
- \* Garagen / Carports

Sie können Ihr Traumhaus selbst gestalten, ganz individuell nach Ihren Vorstellungen und Wünschen.

Durch den durchdachten Zuschnitt des Grundstücks entsteht nicht nur eine klare Grundstücksstruktur, sondern auch viel Raum für einen privaten Garten, eine sonnige Süd-West-Terrasse sowie individuelle Spiel- und Erholungsbereiche. Die gepflegte Nachbarschaft mit gewachsenem Baumbestand, ruhigen Wegen und stilvoller Bebauung unterstreicht den hochwertigen Charakter dieser Wohnlage. Die hervorragende Infrastruktur rundet das Angebot ab: Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig genießen Sie hier die Ruhe eines reinen Wohngebiets – ein seltenes Zusammenspiel aus Natur, Komfort und städtischer Nähe.

Bei dem Angebot handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit bereits vorliegender Baugenehmigung. Die zur Verfügung gestellten Visualisierungen, Planungsunterlagen und Informationen stammen vom externen Haushersteller und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung möglicher Bebauungsoptionen. Sie stellen keine rechtsverbindliche Bauverpflichtung oder Bauzusage dar. Ein Erwerber ist nicht verpflichtet, mit dem vorgeschlagenen Bauunternehmen zu bauen. Sollte sich ein Käufer nach Erwerb des Grundstücks freiwillig für eine Zusammenarbeit mit dem genannten Haushersteller entscheiden, erfolgt dies ausschließlich auf Grundlage eines separat abzuschließenden Werkvertrags. Die von Poll Immobilien GmbH ist an diesem Vertrag nicht beteiligt und übernimmt hierfür keine Haftung.

Alle Angaben – insbesondere zu Bebauungsmöglichkeiten, Grundrissen, Visualisierungen und Preisen – beruhen auf den Informationen des Grundstückseigentümers bzw. des externen Hausherstellers. Eine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Die Angaben stellen insbesondere keine zugesicherte Eigenschaft oder Beschaffenheitsgarantie dar.

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

## Minden a helyszínról

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 Neubiberg 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 beliebten Wohngegenden im Münchner Süden.

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

## További információ / adatok

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**VP azonosító: 26023014 - 85579 Neubiberg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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