

Neuried

Vita familiare a Neuried: la tua casa indipendente con ampio giardino

Codice oggetto: 25251032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.400.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 689 m²

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251032
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.400.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	154.10 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



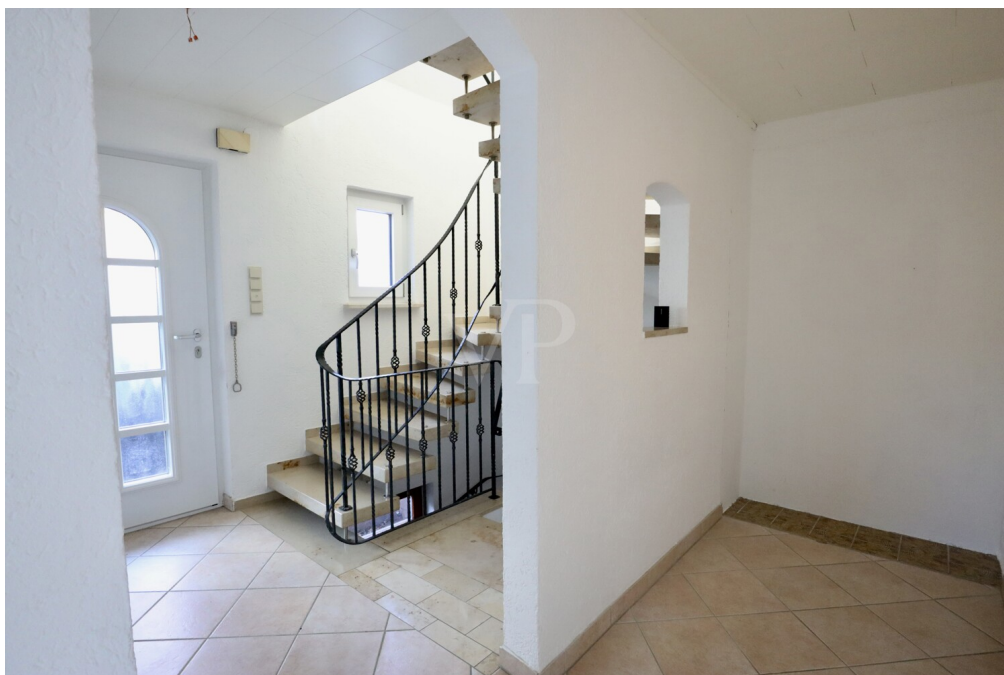
Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà



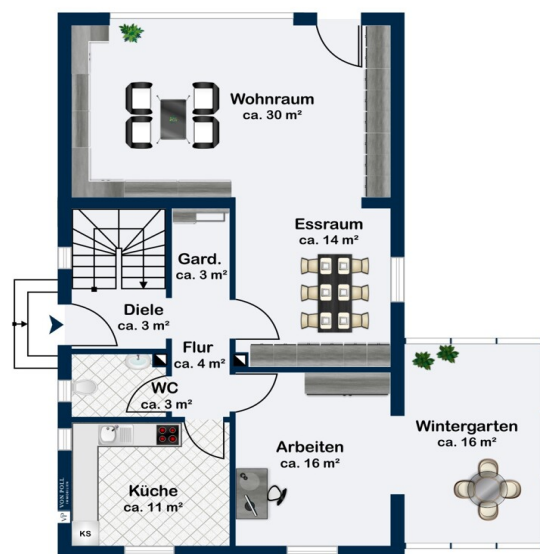
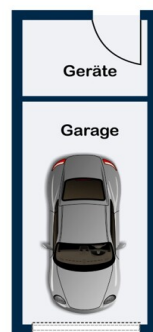
Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

La proprietà

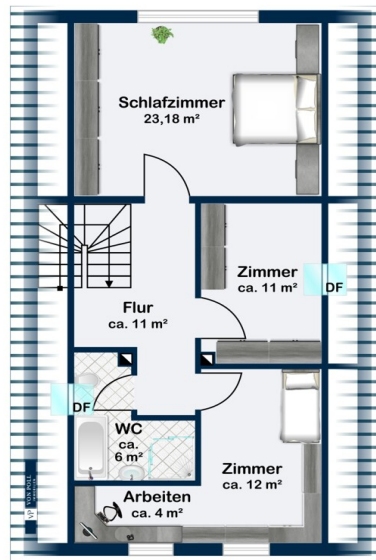
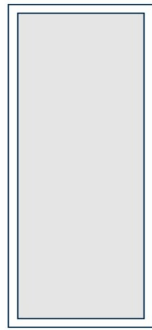


Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

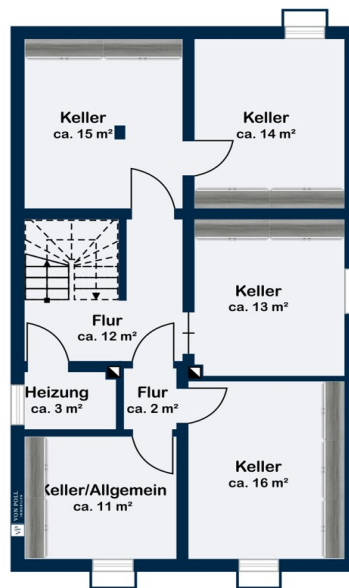
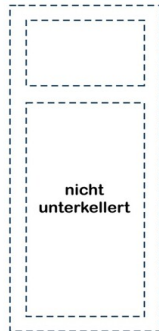
Planimetrie



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Una prima impressione

Benvenuti a Neuried, una casa che offre spazio per la famiglia e la vita. Questa casa unifamiliare indipendente, costruita nel 1955, offre circa 165 m² di superficie abitabile su un ampio terreno di circa 689 m², offrendo le condizioni ideali per una vita familiare armoniosa e vivace. Entrando, si viene accolti da un accogliente ingresso che conduce all'ampia zona giorno e pranzo. Le ampie finestre creano un'atmosfera aperta e soleggiata, uno spazio dove la vita quotidiana e la convivialità convivono armoniosamente. La veranda adiacente amplia questo spazio e diventa rapidamente un luogo preferito: che si tratti di un tranquillo rifugio con vista sul verde, di un'area giochi per i bambini o di un luogo stimolante per iniziare la giornata. La casa offre ampio spazio per idee di design individuali: una base meravigliosa per realizzare i vostri sogni abitativi personali. Sono disponibili in totale sei stanze, di cui tre camere da letto al piano superiore, che offrono tranquillità e privacy. L'edificio è ben tenuto, è stato costantemente rimodernato e recentemente rimodernato con un nuovo impianto di riscaldamento a gas installato nel 2023, oltre a un nuovo bagno e un WC per gli ospiti. Un altro punto forte è l'ampio giardino. Le sue dimensioni e il suo orientamento creano una preziosa estensione del vostro spazio abitativo: un parco giochi, un paradiso verde, un luogo di relax, perfettamente adatto alle vostre esigenze. La terrazza vi invita a trascorrere ore di relax all'aperto, a gustare colazioni al sole e a trascorrere serate conviviali con la famiglia e gli amici. La posizione a Neuried coniuga una consolidata qualità della vita con un'eccellente infrastruttura. Tutto ciò che rende piacevole la vita quotidiana è facilmente raggiungibile a piedi: scuole, asili, negozi e mezzi pubblici. Allo stesso tempo, la vicinanza alla natura e alle opportunità ricreative offre uno stile di vita che coniuga senza sforzo relax e attività. Non vediamo l'ora di ricevere la vostra chiamata!

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Dettagli dei servizi

- **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**

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Codice oggetto: 25251032 - 82061 Neuried

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com