

Neuried

Familienleben in Neuried – Ihr freistehendes Zuhause mit großem Garten

Codice oggetto: 25251032



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



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



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



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2033
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	154.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	Е
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955





















































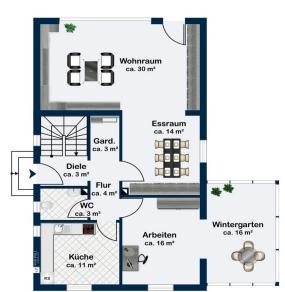


Planimetrie







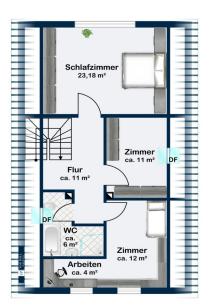


Erdgeschoss







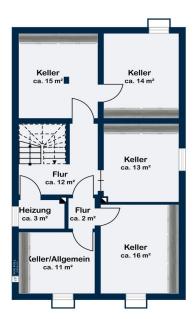


Dachgeschoss









Kellergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, nor possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Una prima impressione

Willkommen in Neuried - ein Zuhause, das Platz für Familie und Leben bietet

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 bietet auf rund 165 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 689 m² ideale Voraussetzungen für ein harmonisches und lebendiges Familienleben.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein gemütlicher Eingangsbereich, der in den großzügigen Wohn- und Essbereich überleitet. Große Fensterflächen schaffen ein offenes, sonnendurchflutetes Wohngefühl – ein Raum, in dem Alltag und Zusammensein gleichermaßen Platz haben. Der angrenzende Wintergarten erweitert diesen Bereich und wird schnell zum Lieblingsplatz: ob als ruhiger Rückzugsort mit Blick ins Grüne, als Spielbereich für Kinder oder als inspirierender Ort für den Start in den Tag.

Das Haus ermöglicht Raum für individuelle gestalterische Ideen – eine wunderbare Basis, um persönliche Wohnwünsche zu verwirklichen. Insgesamt stehen Ihnen hier sechs Zimmer zur Verfügung, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die Ruhe und Privatsphäre bieten. Das Gebäude ist gepflegt, wurde laufend instandgehalten und zuletzt durch die neue Gasheizung aus dem Jahr 2023, sowie neuem Badezimmer und Gäste WC modernisiert.

Ein weiteres Highlight ist der großzügige Garten. Mit seiner Größe und Ausrichtung schafft er eine wertvolle Erweiterung des Wohnraums: Spielwiese, Gartenparadies, Erholungsort – ganz nach Ihren Bedürfnissen. Die Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, zu sonnigen Frühstücken ebenso wie zu geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Die Lage in Neuried verbindet gewachsene Wohnqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Alles, was den Alltag angenehm macht, ist bequem zu Fuß erreichbar – Schulen, Kindergärten, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel. Gleichzeitig eröffnet die Nähe zu Natur und Freizeitmöglichkeiten einen Lebensstil, der Erholung und Aktivität mühelos verbindet.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



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



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.



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 It. 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.



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.solln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com