

Neubiberg

Graziosa casa bifamiliare in posizione privilegiata a Monaco di Baviera Neubiberg

Codice oggetto: 25036024



PREZZO D'ACQUISTO: 1.530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142,38 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 427 m²

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

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

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036024
Superficie netta	ca. 142,38 m ²
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2

Prezzo d'acquisto	1.530.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Dati energetici

Certificazione
energetica

Legally not required

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

La proprietà



Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

La proprietà



Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

La proprietà



Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

La proprietà

VP

VON POLL
FINANCE

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 350.000 €

3,67% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,58% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,51% p.a.	3,61% p.a.
10 Jahre	3,58% p.a.	3,67% p.a.
30 Jahre	4,20% p.a.	4,30% p.a.

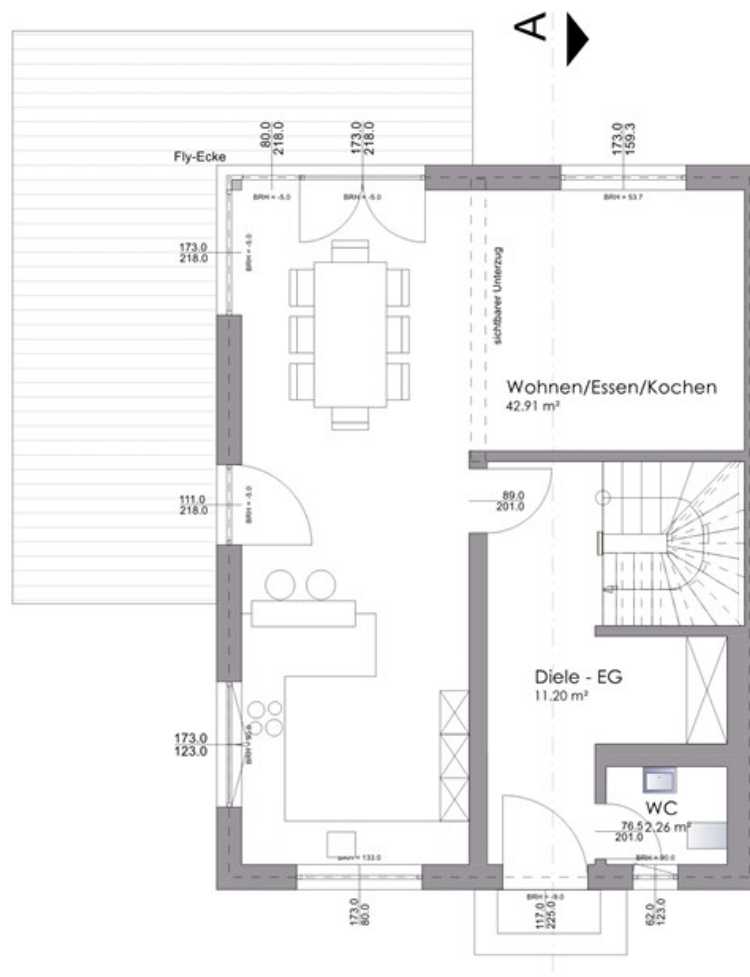
Stand 01.09.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

www.von-poll-finance.com

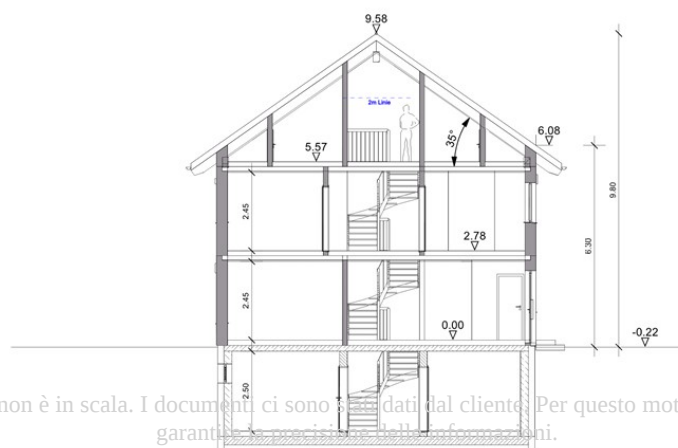
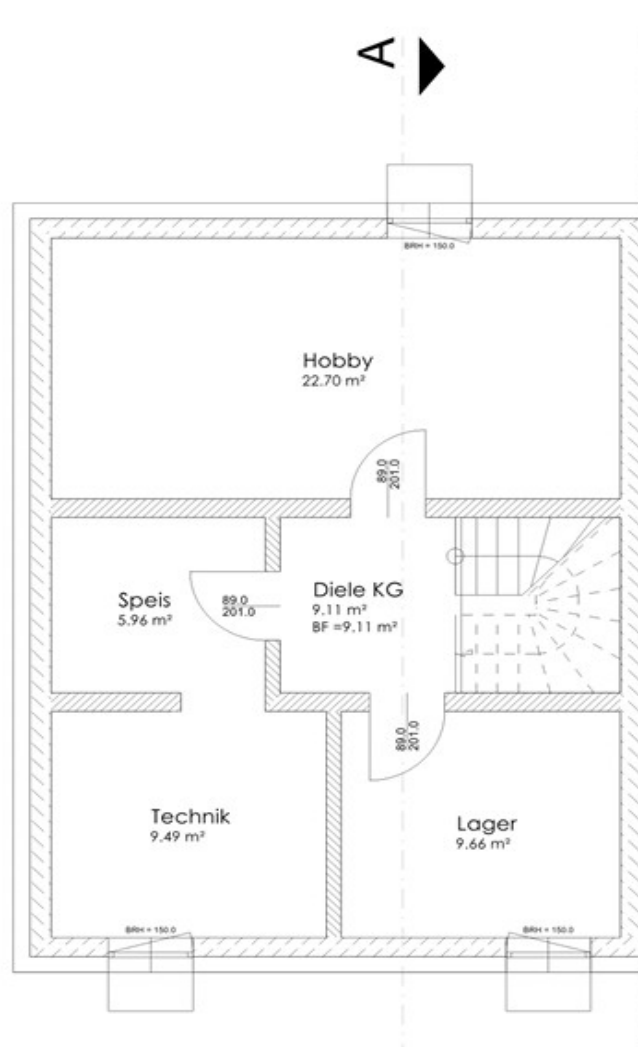
Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire l'esattezza delle dimensioni.

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Una prima impressione

La vostra nuova casa sorgerà in una strada residenziale particolarmente tranquilla di Neubiberg: una casa bifamiliare di alta qualità con un terreno di circa 427 m² e una superficie abitabile di circa 142,38 m², oltre a un seminterrato rifinito e ampi spazi abitativi aggiuntivi. Situata in una tranquilla strada residenziale, offre la massima tranquillità, senza traffico di passaggio, ed è particolarmente adatta ai bambini: ideale per le famiglie che apprezzano un ambiente sicuro, verde e accogliente. La casa bifamiliare qui offerta fa parte di un complesso residenziale approvato. Il progetto è stato curato dal rinomato studio Regnauer, noto per la sostenibilità e la salute abitativa. L'intera abitazione è realizzata con materiali edili di alta qualità e salubri, conformi allo standard KfW Efficiency House 40. Questo non solo garantisce costi energetici particolarmente bassi, ma crea anche un ambiente abitativo piacevole. Il design delle case colpisce per le planimetrie intelligenti, la flessibilità nella distribuzione degli spazi e l'architettura moderna e senza tempo. Decidete voi se costruire la casa con cantina (a partire da circa 1.616.776 € chiavi in mano) o con platea di fondazione (a partire da circa 1.526.776 € chiavi in mano). Su richiesta, è possibile apportare modifiche personalizzate agli impianti, alla tecnologia e alla suddivisione degli spazi: saremo lieti di fornirvi la documentazione dettagliata e i recapiti diretti del nostro rappresentante Regnauer. Regnauer offre, ad esempio, le seguenti opzioni per la casa dei vostri sogni: * Parquet in legno massello * Sanitari di design * Terrazza in larice * Riscaldamento a pavimento * Controllo domotico Tahoma * Tapparelle elettriche aggiuntive * Impianto fotovoltaico opzionale * Garage/posti auto coperti. Potete progettare la casa dei vostri sogni autonomamente, seguendo interamente le vostre idee e i vostri desideri. Questa offerta si riferisce a un terreno non edificato con permessi di costruzione esistenti. Le visualizzazioni, i documenti di progettazione e le informazioni fornite provengono dal costruttore esterno e servono esclusivamente a illustrare le possibili opzioni di costruzione. Questi dettagli non costituiscono un obbligo o un impegno edilizio giuridicamente vincolante. L'acquirente non è obbligato a costruire con l'impresa edile proposta. Qualora un acquirente decida volontariamente di collaborare con il costruttore di case sopra menzionato dopo l'acquisto dell'immobile, ciò avverrà esclusivamente sulla base di un contratto di costruzione separato. Von Poll Immobilien GmbH non è parte di questo contratto e non si assume alcuna responsabilità per esso. Tutte le informazioni, in particolare per quanto riguarda possibilità di costruzione, planimetrie, visualizzazioni e prezzi, si basano su informazioni fornite dal proprietario dell'immobile o dal costruttore esterno. Non si garantisce l'accuratezza, la completezza o l'attualità di tali informazioni. In particolare, le informazioni non costituiscono una garanzia di caratteristiche o qualità. La planimetria ben progettata dell'immobile non solo crea una struttura chiara del lotto, ma offre anche ampio spazio per un giardino privato, una terrazza soleggiata esposta a sud-ovest e aree gioco e relax individuali. Il quartiere ben curato con alberi secolari, sentieri tranquilli ed edifici eleganti sottolinea il carattere di alta qualità di questa zona residenziale. L'eccellente infrastruttura completa il pacchetto: negozi, asili nido, scuole e collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. Allo stesso tempo, potrete

godere della tranquillità di una zona prettamente residenziale: una rara combinazione di natura, comfort e vicinanza urbana.

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Tutto sulla posizione

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 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 beliebtesten Wohngegenden im Münchner Süden.

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25036024 - 85579 Neubiberg

Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com