

Neuried

# Familienleben in Neuried – Ihr freistehendes Zuhause mit großem Garten

---

*Número da propriedade: 25251032*



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

---

**PREÇO DE COMPRA: 1.400.000 EUR • ÁREA: ca. 165 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 689 m<sup>2</sup>**

---

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Numa vista geral

Número da propriedade	25251032	Preço de compra	1.400.000 EUR
Área	ca. 165 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Ano de construção	1955		
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	154.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1955

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel



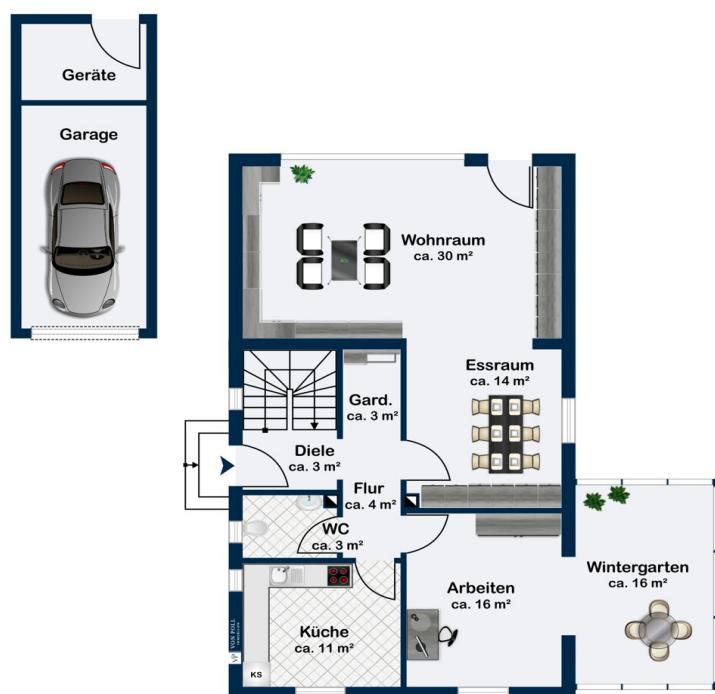
Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## O imóvel

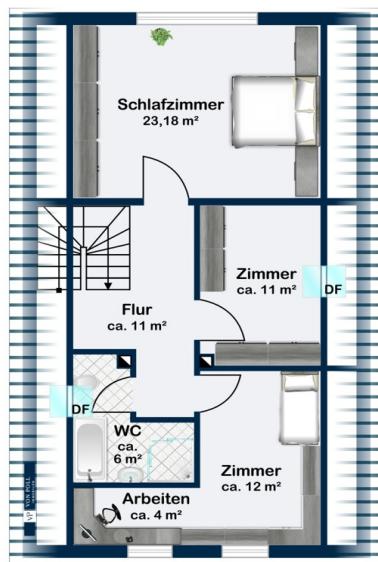
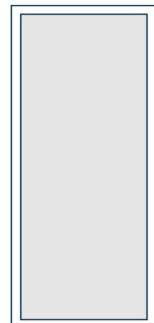


Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

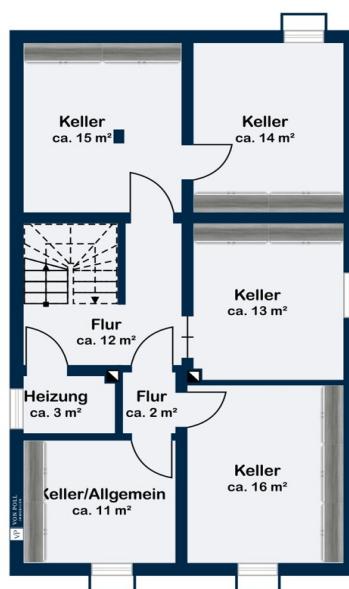
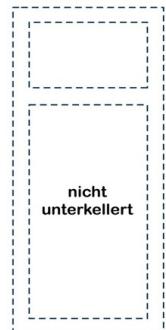
## Plantas dos pisos



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoß

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Uma primeira impressão

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

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1955 bietet auf rund 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von etwa 689 m<sup>2</sup> 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 instand gehalten 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!

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 154.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25251032 - 82061 Neuried

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14, 81479 München

Tel.: +49 89 - 55 27 848 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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