

Neubiberg

# Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage Neubiberg – Stilvoll Wohnen mit Charme!

Número de propiedad: 25236007



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

PRECIO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173,19 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## De un vistazo

Número de propiedad	25236007	Precio de compra	1.295.000 EUR
Superficie habitable	ca. 173,19 m <sup>2</sup>	Casa	Casas bifamiliares
Habitaciones	6	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1969	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Espacio utilizable	ca. 77 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	155.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.12.2025	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1969

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## La propiedad



Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## La propiedad





Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

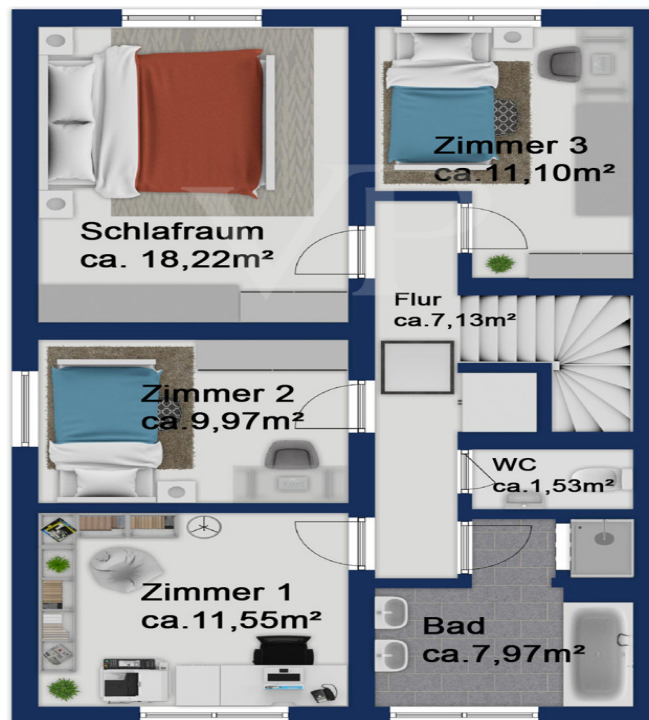
## La propiedad

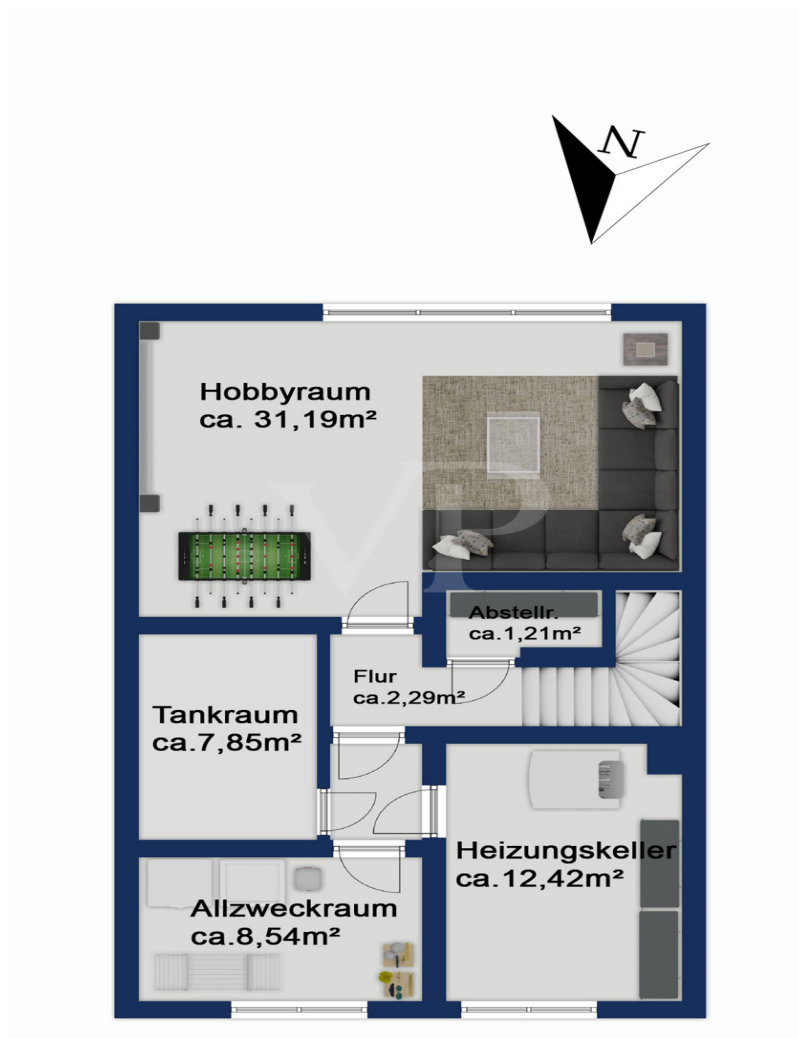


Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Una primera impresión

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 wurde umfassend renoviert und verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Architektur. In einer ruhigen Innenhoflage gelegen, bietet sie die ideale Umgebung für Familien, Paare oder alle, die ein idyllisches Wohnen in grüner Umgebung schätzen. Schon beim Betreten des Erdgeschosses begeistert der edle Holzfußboden, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Das Herzstück des Hauses ist die großzügige, offene Küche, die fließend in den Essbereich übergeht – perfekt für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein praktisches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Südterrasse, die teilweise überdacht ist – ideal für entspannte Frühstücke oder gemütliche Abende im Freien. Der liebevoll angelegte, eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen. Im Obergeschoss erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein großes Dachfenster im Flur sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreicht das offene Wohnkonzept. Auch in puncto Funktionalität überzeugt dieses Zuhause: Die geräumige Einzelgarage ist direkt von der Terrasse aus erreichbar und bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Hobbyraum mit viel Tageslicht dank der großen Abböschung – ein vielseitiger Bereich, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder kreatives Atelier. Das moderne Flachdach verleiht der Doppelhaushälfte einen eleganten, zeitgemäßen Look und unterstreicht die gelungene Verbindung aus klassischer Bauweise und moderner Renovierung. Dieses Haus ist ein echtes Juwel – stilvoll, praktisch und in einer ruhigen Umgebung gelegen. Lassen Sie sich begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause!

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Detalles de los servicios

- Sehr ruhige Innenhoflage
- Umfangreiche Renovierung im Jahr 2024
- Neuer Weishaupt-Heizungsbrenner im Jahr 2025
- Flachdach
- Neuer Holzfußboden im gesamten Erdgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Terrasse nach Süden, teilweise überdacht
- Eingewachsener Garten
- Großes Dachfenster zur Belichtung im Flur Obergeschoss
- Vier geräumige Zimmer im Obergeschoss
- Zugang zur geräumigen Einzelgarage von der Terrasse aus möglich
- Große Abböschung zum Hobbyraum im Untergeschoss

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Todo sobre la ubicación

Der Mix aus Dorfcharakter und urbanem Komfort macht Neubiberg zu einem begehrten Wohnort. Die Gemeinde, die sowohl Familien als auch Berufspendler begeistert, punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem vielseitigen Freizeitangebot. Neubiberg liegt nur etwa 10 Kilometer vom Münchener Stadtzentrum entfernt und bietet durch die Anbindung an die S-Bahn (S5) eine bequeme Möglichkeit, die Innenstadt in kürzester Zeit zu erreichen. Ergänzend sorgen Busverbindungen und der nahegelegene Autobahnring (A99) für eine optimale Mobilität in alle Richtungen – sei es Richtung Münchner Umland oder zu weiter entfernten Zielen. Die Gemeinde ist hervorragend ausgestattet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Auch kulinarisch hat Neubiberg einiges zu bieten, mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen bayerischen Wirtshäusern. Der nahegelegene Hachinger Bach lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der Riemer Park und das Naturschutzgebiet Perlacher Forst in wenigen Minuten erreichbar sind. Sportbegeisterte kommen in den zahlreichen Vereinen und Sporteinrichtungen auf ihre Kosten. Für Familien bietet Neubiberg zudem zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. Neubiberg ist eine ideale Wahl für alle, die ein Zuhause in einem ruhigen, grünen Umfeld mit bester Anbindung und einer starken Gemeinschaft suchen – ein Ort, der Wohnen und Leben auf höchstem Niveau verbindet.

Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 155.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.



Número de propiedad: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Múnich - Sureste/Ottobrunn

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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