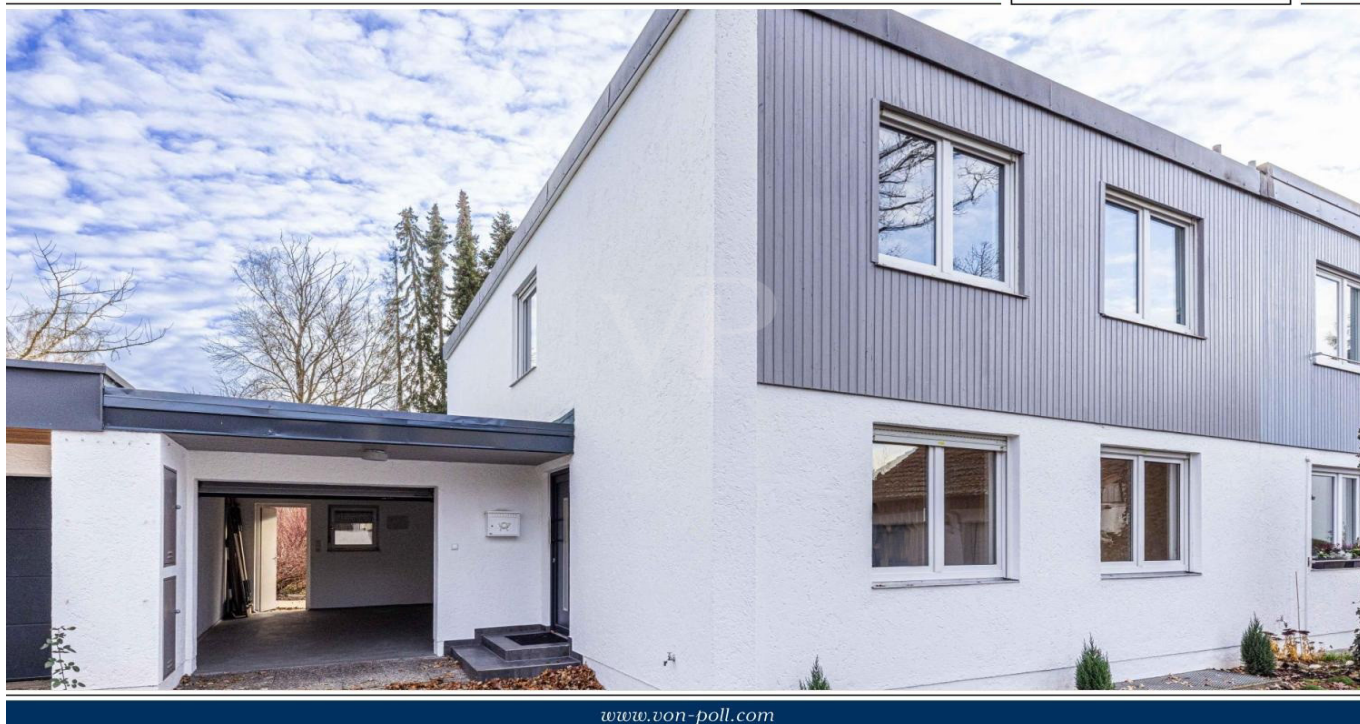


Neubiberg

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

CODE DU BIEN: 25236007www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173,19 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 550 m²

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25236007
Surface habitable	ca. 173,19 m²
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.295.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 77 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	18.12.2025
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	155.82 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

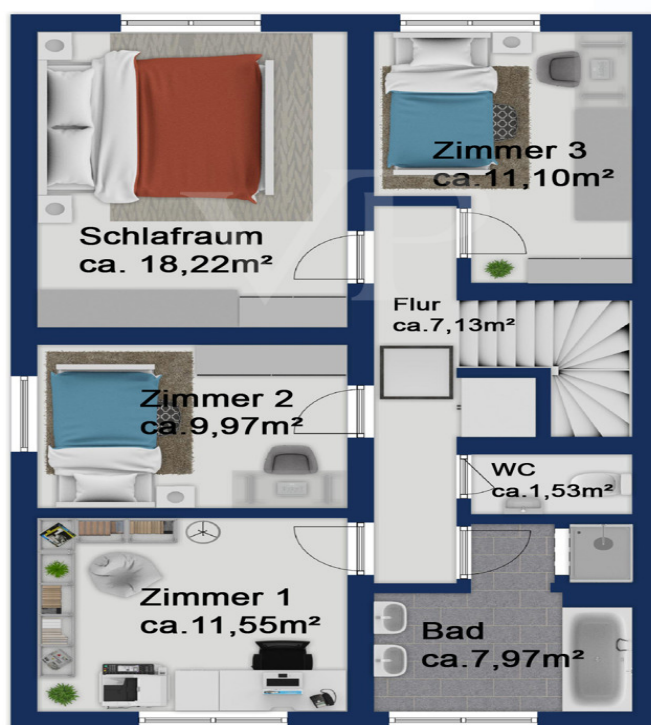
La propriété

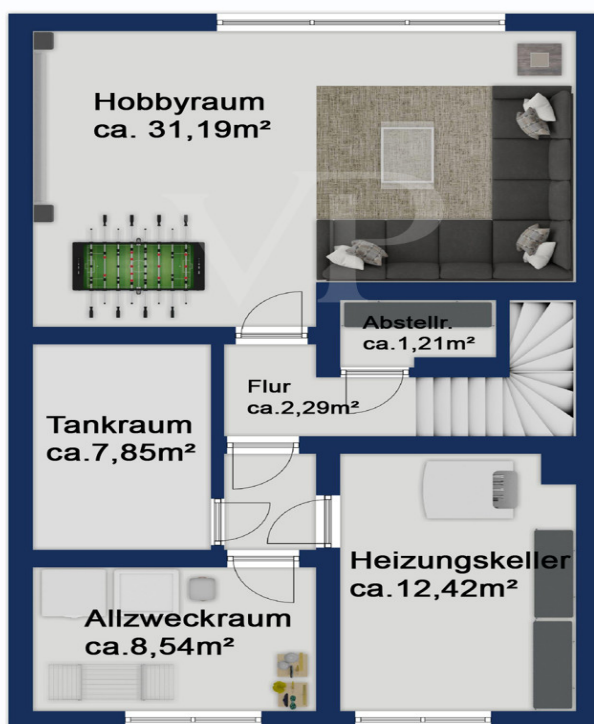


CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Une première impression

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 Süd-Terrasse, 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!

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Plus d'informations

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

Endenergiebedarf beträgt 155.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25236007 - 85579 Neubiberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Munich - Sud-Est/Ottobrunn

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com