

85579 Neubiberg

Behagliches Einfamilienhaus mit bis zu 5 Schlafzimmern und lichterfülltem Skandi-Flair



Kaufpreis
1.870.000 €

Wohnfläche
208 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	324 m ²
Wohnfläche	208 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	5
Grundstücksfläche	499 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.870.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	104.7

Zustand

Baujahr	2006
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Behagliches Einfamilienhaus mit bis zu 5 Schlafzimmern und lichterfülltem Skandi-Flair

Lage-Beschreibung

Neubiberg schließt im Süden Münchens unmittelbar an die Landeshauptstadt an. Die eigenständige Gemeinde ist Teil des Landkreises München und bietet ihren rund 15.000 Einwohnern eine perfekte, äußerst familienfreundliche Infrastruktur, gewachsene Nachbarschaften und ein reges Vereinsleben. Der historische Ortskern vermittelt mit seiner alten Dorfkirche und traditionellen Höfen bis heute dörflichen Charme.

Online-ID:
WWAHQGSY

Objekt-Nr.:
HS 1910



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Am Ort sind neben (Bio-)Supermärkten und Discounter auch individuelle, gehobene Einkaufsmöglichkeiten und eine vielfältige Gastronomie vorhanden; einen ausgezeichnet sortierten Edeka-Markt erreicht man zu Fuß oder per Rad. Im nahen Neuperlacher PEP findet man rund 135 Geschäfte unter einem Dach. In Neubiberg stehen mehrere KITAS zur Auswahl, darunter auch Waldorfeinrichtungen. Die Sprengel-Grundschule erreicht man in ca. zwölf Gehminuten. Auch die anderen Schulformen liegen in kurzer Distanz. Das beliebte Neubiberger Gymnasium wurde 2013/14 generalsaniert und zeigt sich mit moderner Ausstattung. Zudem gibt es in Laufnähe zu dem hier angebotenen Einfamilienhaus eine Montessorischule (Vorschul-KiTa, Grund- und weiterführende Schule). Die Europäische Schule in München-Perlach ist nur ca. vier Kilometer entfernt.

Auch der Freizeit- und Erholungswert Neubibergs ist ausgezeichnet. Der Landschaftspark „Hachinger Tal“ lädt zum Skaten, Radfahren, Picknicken und vielem mehr ein. Die S-Bahn „Neubiberg“ (S2 und S7) erreicht man in ca. sieben Gehminuten, die U-Bahn „Neuperlach Süd“ (U5) in ca. neun Radminuten oder mit dem Bus.

Ausstattungs-Beschreibung

- Eiche-Stabparkett im Wohn- und im Gäste-/Arbeitszimmer, im Obergeschoss (ausgenommen beide Bäder) und in beiden Hobbyräumen; weiße Sockelleisten
- Fliesen in Naturstein-Optik in der Diele, in der Wohnküche und in den Bädern
- Fußbodenheizung im Erd- und im Obergeschoss sowie in Teilen des Untergeschosses, separat regulierbar über Raumthermostate
- Raumgliedernder Holz-Kamin mit zwei Sichtseiten (zum Wohnzimmer und zur Wohnküche)
- Marken-Einbauküche (next125) mit weißen Hochglanz-Fronten, Kochtheke und Massivholz-Arbeitsflächen (Abaro), ausgestattet mit breitem Kochfeld, Inselesse, Backofen (alles Siemens), Geschirrspüler (Gaggenau), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination (LG), Edelstahlspüle und Deckenspots
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit Fliesen in Naturstein-Optik und Bisazza-Glasmosaik, ausgestattet mit Vorsatzwanne (Duravit), rund gestalteter, bodengleicher Rainshower-Dusche samt Shampoo-Nische, zwei Waschbecken (Duravit „Vero“), Dornbracht-Armaturen, WC (Duravit „Philippe Starck 3), Wandleuchten und Handtuchheizkörper
- Tageslicht-Kinderbad, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche, Waschbecken (Duravit „Vero“), Dornbracht-Armatur, WC (Duravit „Philippe Starck 3), Wandleuchte und Handtuchheizkörper
- Einfaches Duschbad im Untergeschoss, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken, WC, Fußbodenheizung und Vorbereitung für einen Handtuchheizkörper
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen im Erd- und Obergeschoss
- Weiße Kassetten-Flügeltüren mit satinierten Beschlägen zum Wohnzimmer und zur Wohnküche
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss; manuelle Rollläden im Obergeschoss und in beiden Hobbyräumen
- Zahlreiche maßgeschneiderte Raffrollos
- Diverse Wandleuchten (Schalenleuchten)
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Zweiseitig umlaufende Süd-West-Terrasse mit Beleuchtung und Steckdose
- Geräumiges Gartenhaus mit solidem Fundament
- Beleuchtung und Steckdose auf der Terrasse (Obergeschoss)
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Tor, Stromanschluss und Gartenzugang
- Zwei Außenstellplätze

Objektbeschreibung

Ein großzügiger, durchdachter Grundriss, das sonnendurchflutete Ambiente und eine detailreiche, gepflegte Ausstattung machen dieses Objekt zu einem idealen Familiendomizil. Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 208 m² und umfassen einen attraktiven Wohn-/Essbereich mit offener Küche, bis zu fünf Schlafzimmer, eine Masterankleide und drei Bäder. Im Untergeschoss kommen zwei teils taghelle, wohnlich gestaltete Hobbyräume, ein weiteres Duschbad sowie Abstell- und Hauswirtschaftsflächen hinzu. Ein sonniger Garten erweitert das Wohnen nach draußen.

Das Objekt stammt aus dem Baujahr 2006 und befindet sich in sehr gepflegtem Zustand. Eiche-Stabparkett mit Fußbodenheizung, ein holzbefuerter Kamin, eine Marken-Einbauküche und weiße Kassetten Türen schaffen ein zeitlos-attraktives Zuhause mit Wohlfühlambiente. Bei der Planung lag der Fokus auf einem durchdacht geschnittenen, familiengerechten Raumkonzept und großen Fensterfronten, die einen ungehinderten Lichtfluss erlauben. So vermitteln alle Wohn- und Schlafzimmer auch bei bedecktem Himmel ein freundliches Skandi-Feeling.

Hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage in einem gewachsenen, intakten Wohnviertel. Zugleich liegen Kitas, eine Auswahl an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof in bequemer Laufnähe. Neubiberg bietet Familien ein angenehmes Wohnumfeld mit zahlreichen Annehmlichkeiten, vielen Freizeitangeboten und kurzen Wegen in die Münchner City.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





