



**85579 Neubiberg**

Viel Platz für die ganze Familie  
– großzügige Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten



**3.500 €**

Kaltmiete

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**622 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIEN**

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	622 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	GAS
Gebäudeart	Wohngebäude

**Preise & Kosten**

Kaltmiete	3.500 €
Warmmiete	3.900 €
Nebenkosten	400 €
Betriebskosten netto	400 €
Gesamtbelastung brutto	3.900 €
Mietpreis / qm	18,92 €
provisionspflichtig	×
Courtage-Hinweis	Unsere
Kautions	10.500 €

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
--------------	--------



## Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Eckdaten:

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Baujahr: ca. 1990er Jahre
- Zustand: Gepflegt
- Wohn-Nutzfläche: ca. 185 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Nutzfläche: Ausgebautes Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Grundstücksfläche: ca. 622 m<sup>2</sup>
- davon Haus- und Gartenbereich: ca. 523 m<sup>2</sup>
- Garage und Zufahrt: ca. 99 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 6
- Separate Küche
- Badezimmer: 2 (Duschbad im Erdgeschoss, Bad mit Badewanne und Doppelwaschbecken im Obergeschoss)
- Separates WC: Ja
- Terrasse: Mehrere Terrassenbereiche, teilweise überdacht
- Balkon: Ja
- Garten: Großzügiger Garten mit Gartenteich und Gartenhaus
- Garage: Einzelgarage
- Kellergeschoss: Hobby-/Wirtschaftsraum, Weinkeller, Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss, Heizungsraum

Mietkonditionen:

- Kaltmiete: 3.500,00 € / Monat
- Nebenkostenvorauszahlung: 400,00 € / Monat
- Heizkosten: in den Nebenkosten enthalten
- Warmmiete: 3.900,00 € / Monat
- Kautions: 10.500,00 € (3 Monatskaltmieten)
- Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung

Energie & Ausstattung:

- Heizungsart: Gas



- Energieausweis: liegt zur Besichtigung vor
- Bodenbeläge: Großformatige Fliesen, Parkett und heller Laminatboden



## Beschreibung

Viel Platz für die ganze Familie – großzügige Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus den 1990er Jahren überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Wohnräumen und einem großzügigen Garten – ideal für Familien, die Wert auf Wohnqualität und viel Platz legen.

Das Gesamtgrundstück umfasst ca. 622 m<sup>2</sup>, wovon ca. 99 m<sup>2</sup> auf die Garage und die Zufahrt entfallen. Der eigentliche Garten- und Hausbereich mit ca. 523 m<sup>2</sup> bietet weitläufige, teilweise überdachte Terrassen mit Markisen, einen kleinen Gartenteich sowie ein Gartenhäuschen.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine großzügige Diele. Von hier gelangen Sie in die Küche, das Esszimmer, ein Duschbad sowie das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten.

Das Obergeschoss verfügt über ein Elternschlafzimmer mit Balkon, drei weitere Zimmer, ein separates WC sowie ein hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und Handtuchheizkörper.

Das ausgebautе Dachgeschoss bietet ein großes, helles Zimmer als Spiel-, Hobby- oder Arbeitsbereich sowie einen Schrankraum. Diese Fläche ist nicht in der Wohnfläche enthalten und stellt zusätzliche Nutzfläche dar.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großzügiger Hobby- bzw. Wirtschaftsraum, ein Weinkeller, ein Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie der Heizungsraum.

Großformatige, helle Fliesen im Erdgeschoss, Parkett im Wohnzimmer sowie heller Laminatboden im Ober- und Dachgeschoss schaffen ein modernes und harmonisches Wohnambiente.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch eine Garage sowie die ruhige, familienfreundliche Wohnatmosphäre – ein Zuhause mit viel Platz zum Wohlfühlen.

## Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Neubiberg, einer der gefragtesten Gemeinden im südöstlichen Münchner Umland. Das familienfreundliche Umfeld zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün aus und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort besonders attraktiv für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Der S-Bahnhof Neubiberg mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt ist ebenso gut erreichbar wie mehrere Buslinien. Auch mit dem Auto besteht über die nahegelegenen Autobahnen eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie das überregionale Verkehrsnetz.

Zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und der Nähe zur Landeshauptstadt macht diese Lage besonders attraktiv.









































































