



## 85579 Neubiberg

Helle und moderne 2-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in ruhiger Lage



**630.000 €**

Kaufpreis

**74 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**GERSCHLAUER**

Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	74 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	630.000 €
Hausgeld	243 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelltdatum	28.04.2022
gültig bis	27.04.2032
Baujahr (Haus)	2018
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	71.1
Primär-Energieträger	Holzpellets

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	2018
letzte Modernisierung	2018
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

- helle und moderne und DG-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus
- 3,20 m Deckenhöhe
- Abstellraum
- erstklassige Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten sowie Granitarbeitsplatte (die abgebildeten elektrischen Geräte, wie Kaffeemaschine, Toaster und Küchenmaschine gehören nicht zum Angebot)
- elektronische Markisen
- Badezimmer mit integriertem Spiegelschrank, Badewanne und Dusche, sowie Fenster
- Balkon und Dachterrasse
- großzügiger und breiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Erbbauzins beträgt 166,60 € pro Monat
- Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum



## Beschreibung

Diese charmante und moderne Dachgeschoßwohnung begeistert durch ihre Helligkeit und hochwertige Ausstattung. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur sechs Parteien, was für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Mit einer Deckenhöhe von 3,20 m wirkt die Wohnung besonders großzügig und lichtdurchflutet.

Der offen gestaltete Wohnbereich vereint hochwertige Materialien und funktionales Design auf perfekte Weise. Die edle Einbauküche mit erstklassigen Geräten und einer Granitarbeitsplatte wird nicht nur zum kulinarischen Mittelpunkt der Wohnung, sondern lädt auch zu geselligen Kochabenden ein. Elektronische Markisen bieten nicht nur Sonnenschutz, sondern auch zusätzlichen Komfort. Der Parkettboden und die Fußbodenheizung verleihen der Wohnung eine besondere Wohlfühlatmosphäre und runden das hochwertige Gesamtbild ab.

Auch das Badezimmer ist ein wahres Highlight: Es ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche sowie einem integrierten Spiegelschrank ausgestattet. Das Fenster sorgt für ausreichend Tageslicht und eine angenehme Belüftung.

Zusätzlich steht Ihnen im Eingangsbereich ein Gäste-WC zur Verfügung – praktisch und funktional. Ein weiterer Vorteil dieser Wohnung ist der Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet und zur Ordnung beiträgt.

Die nach Süden ausgerichtete Dachterrasse mit einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> ist der perfekte Ort, um entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Balkon auf der Ostseite lädt dazu ein, den Morgen mit einer Tasse Kaffee und frischer Luft zu beginnen.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum im Untergeschoss sowie ein breiter Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der nicht nur durch seine Größe überzeugt, sondern auch einen praktischen Zugang bietet.

Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit einem wunderschönen Gemeinschaftsgarten, der ebenfalls zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht und Raum für Erholung im Grünen bietet.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Neubiberg und liegt in einer begehrten und äußerst ruhigen Wohngegend, die eine perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und urbaner Nähe bietet. Die Gemeinde bietet eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe, perfekt für Familien und Berufspendler.

Die Lage ist besonders attraktiv für Menschen, die das ruhige Wohnen in einer grünen Umgebung schätzen und gleichzeitig nicht auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten möchten. Direkt gegenüber des Hauses befindet sich ein beliebtes italienisches Restaurant, das nicht nur mit seiner ausgezeichneten Küche, sondern auch mit seiner gemütlichen Atmosphäre besticht. Es hat sich zu einem Treffpunkt für die Nachbarschaft entwickelt, wo man bei einem Glas Wein oder einer frisch zubereiteten Pizza entspannt zusammenkommen kann – ein echtes Highlight für den Alltag.

Die Umgebung von Neubiberg bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Der nahegelegene Bürgerpark Neubiberg sowie viele weitere Grünflächen laden zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Entspannen im Freien ein. Auch das weitläufige Neubiberger Moos bietet einen naturnahen Rückzugsort.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Station "Neubiberg" ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bringt Sie in ca. 20 Minuten in das Zentrum von München. Zudem sind die Autobahnanschlüsse A8 und A99 schnell zu erreichen, sodass Sie auch in kürzester Zeit die



angrenzenden Städte und Regionen erreichen können.

Die Nahversorgung ist ebenfalls optimal. Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Schulen, Kindergärten sowie Ärzte sind ebenfalls in der Umgebung und tragen zu einer besonders familienfreundlichen Atmosphäre bei.

Ob für Singles oder Paare – die Lage in Neubiberg bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und angenehmes Leben benötigen. Die Nähe zur Natur, die gute Anbindung an die Stadt und nicht zuletzt die lebendige Nachbarschaft mit dem beliebten italienischen Restaurant machen diese Wohnung zu einem besonders attraktiven Wohnort.

## Sonstige Angaben

---

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent. Der Tiefgarageneinzelstellplatz ist mit 25.000,- € im Kaufpreis enthalten. Dadurch verringert sich der Quadratmeterpreis um den entsprechenden Faktor.

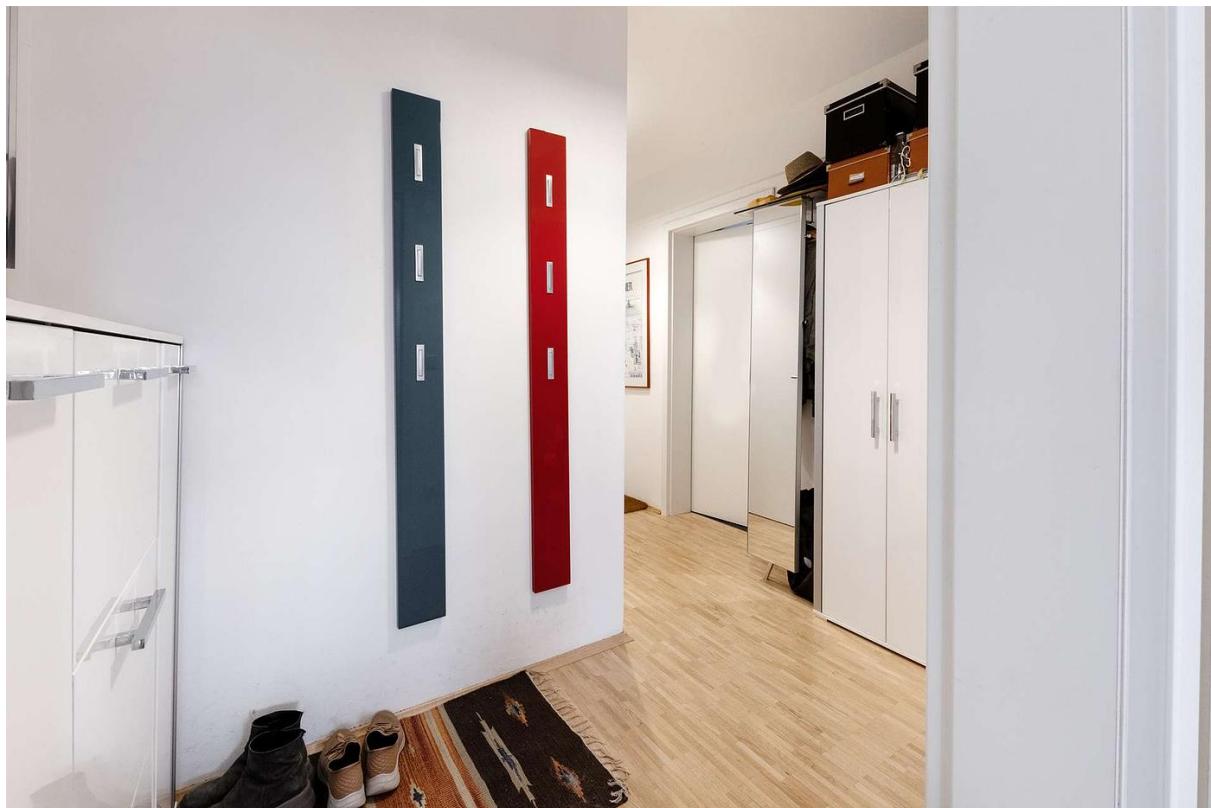
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.



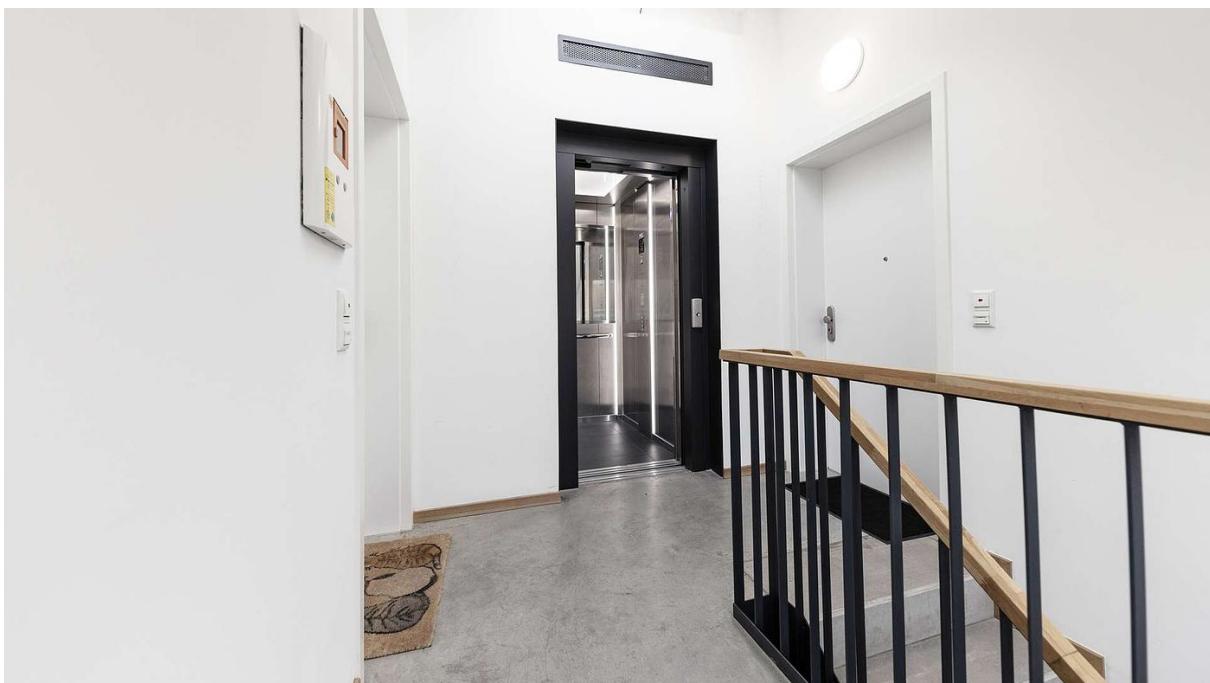
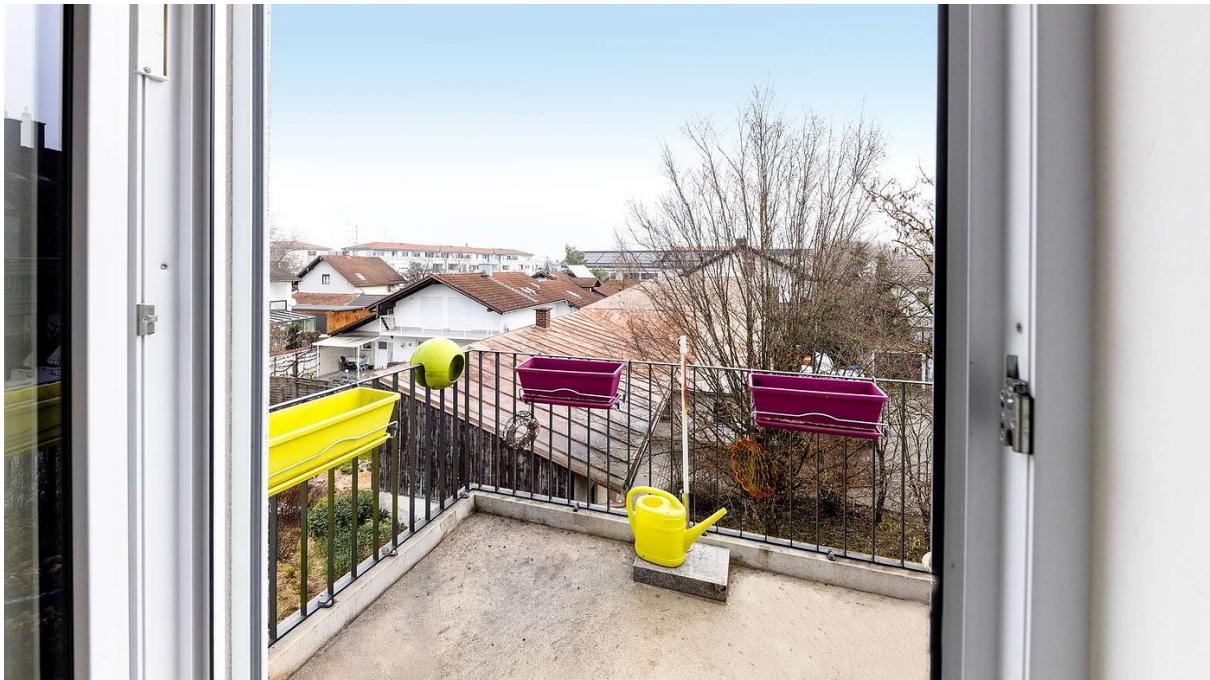
















**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

