

85579 Neubiberg

Viel Platz für die ganze Familie

– großzügige Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten



Warmmiete

3.900 €

Wohnfläche

185 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS

ImmobilienService GmbH

Michael Kneissl

0800.3253947

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

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

Preise & Kosten

Kaution	10.500 €
Kaltmiete	3.500 €
Warmmiete	3.900 €
Nebenkosten	400 €
Mietpreis / qm	18,92 €
Betriebskosten netto	400 €
Gesamtbelastung brutto	3.900 €

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA

Objekt-Titel

Viel Platz für die ganze Familie

– großzügige Doppelhaushälfte mit traumhaftem Garten

Lage-Beschreibung

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.

Online-ID:
HBYCGQEV

Objekt-Nr.:
7757



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

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 der U- und S-Bahnhof Neuperlach Süd, der bequem mit dem Bus oder auch mit dem Fahrrad erreichbar ist. Mehrere Buslinien verbinden die Wohnlage mit den umliegenden Ortsteilen und den Bahnhöfen. 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.

Ausstattungs-Beschreibung

Eckdaten:

- Objektart: Doppelhaushälfte
- Baujahr: ca. 1990er Jahre
- Zustand: Gepflegt
- Wohn-Nutzfläche: ca. 185 m²
- Zusätzliche Nutzfläche: Ausgebautes Dachgeschoss (nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Grundstücksfläche: ca. 622 m²
- davon Haus- und Gartenbereich: ca. 523 m²
- Garage und Zufahrt: ca. 99 m²
- 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
- Kaution: 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

Objektbeschreibung

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

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1982 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 m², wovon ca. 99 m² auf die Garage und die Zufahrt entfallen. Der eigentliche Garten- und Hausbereich mit ca. 523 m² 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 ausgebaute 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.

Impressionen













