Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010452

82061 NEURIED

Modernes Reihenmittelhaus auf drei Ebenen und kleinem Garten – ideal für Familien und Paare

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 102 m²	ca. 122 m²	4	950.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**950.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.313,73 €**
Wohnfläche	**ca. 102 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 122 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2017**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Neuwertig**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**2**
Separate WCs	**1**

Bad mit	**Wanne**
Gäste-WC	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**28.05.2029**
Ausstellungsdatum	**29.05.2019**
Endenergiebedarf	**31,2 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Wohn- und Esszimmer

Objektbeschreibung

Dieses im Jahr 2017 erbaute Reihenmittelhaus, dessen Erstbezug Anfang 2019 erfolgte, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 102,86 m² Wohnfläche bietet es ein schönes Zuhause für Paare und Familien, die Wert auf Komfort und modernes Wohnen legen. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die Fußbodenheizung und die pflegeleichten, gefliesten Böden.

Das Herzstück des Hauses bildet der freundliche Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der Kochen, Essen und Wohnen harmonisch miteinander verbindet. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein praktisches Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich zwei flexibel nutzbare Zimmer, beispielsweise als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer, sowie ein helles Badezimmer mit Fenster, Dusche und Badewanne.

Das Dachgeschoss bietet einen privaten Rückzugsort mit Schlafzimmer, eigenem Badezimmer mit Dusche und Fenster sowie praktischen Einbauschränken. Der loftartige Charakter dieser Etage sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Auch das Untergeschoss bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Wasch- und Heizungsraum sowie einem Vorratsraum steht ein Hobbyraum mit Fenster zur Verfügung, der sich ideal als Arbeits-, Hobby- oder Spielzimmer eignet.

Ein besonderer Pluspunkt ist der kleine, nach Osten ausgerichtete Garten, der dazu einlädt, die Morgensonne zu genießen und sich eine persönliche Wohlfühloase im Freien zu schaffen. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 154 m².

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung und ein eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden das Angebot ab.

Hinweis zur Grundstücksaufteilung: Das Haus ist nicht real geteilt, sondern nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

Insgesamt erwartet Sie ein modernes Zuhause, das mit einer gelungenen Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und einem gemütlichen Garten überzeugt – ideal für alle, die komfortables Wohnen in angenehmer Atmosphäre schätzen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Gemeinde Neuried liegt südwestlich der Münchner Innenstadt und verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit der Nähe zur Landeshauptstadt. Die gewachsene Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur und ist insbesondere für Familien und Menschen attraktiv, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein eigenes Zuhause im Grünen schätzen.
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, eine Grundschule sowie verschiedene Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt im Ort. Der nahegelegene Forstenrieder Park bietet zusätzliche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Erholung im Freien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über mehrere Buslinien. Diese verbinden Neuried unter anderem mit den U-Bahn-Stationen Fürstenried West (U3) und Klinikum Großhadern (U6). Auch die S-Bahn ist über die umliegenden Gemeinden erreichbar, beispielsweise über Planegg, Gauting oder Lochham mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S6. Mit dem Auto besteht über die A95 und die A96 eine gute Anbindung an München und das Umland.
Neuried bietet damit eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, guter Erreichbarkeit und kurzen Wegen im Alltag – ein geeigneter Standort für alle, die ein Reihenmittelhaus im Münchner Umland suchen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Küche



KI-bearbeitet: Terrasse

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Rückansicht



Eingangsbereich

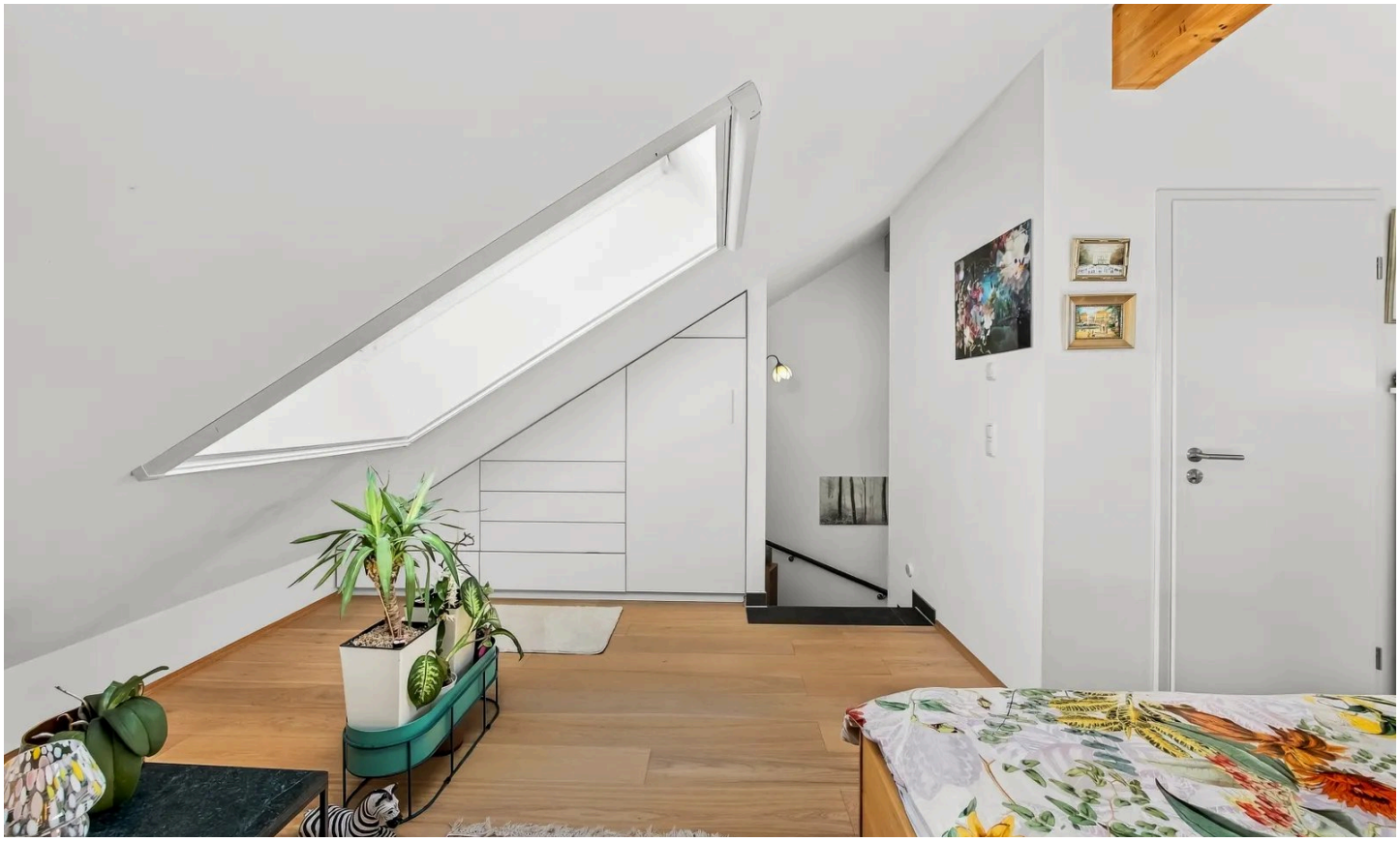
Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Gäste-Toilette



Schlafzimmer DG

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Badezimmer DG



Kinderzimmer OG

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Schlafzimmer DG



Kinderzimmer OG

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Badezimmer OG



Badezimmer OG

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



Flur OG

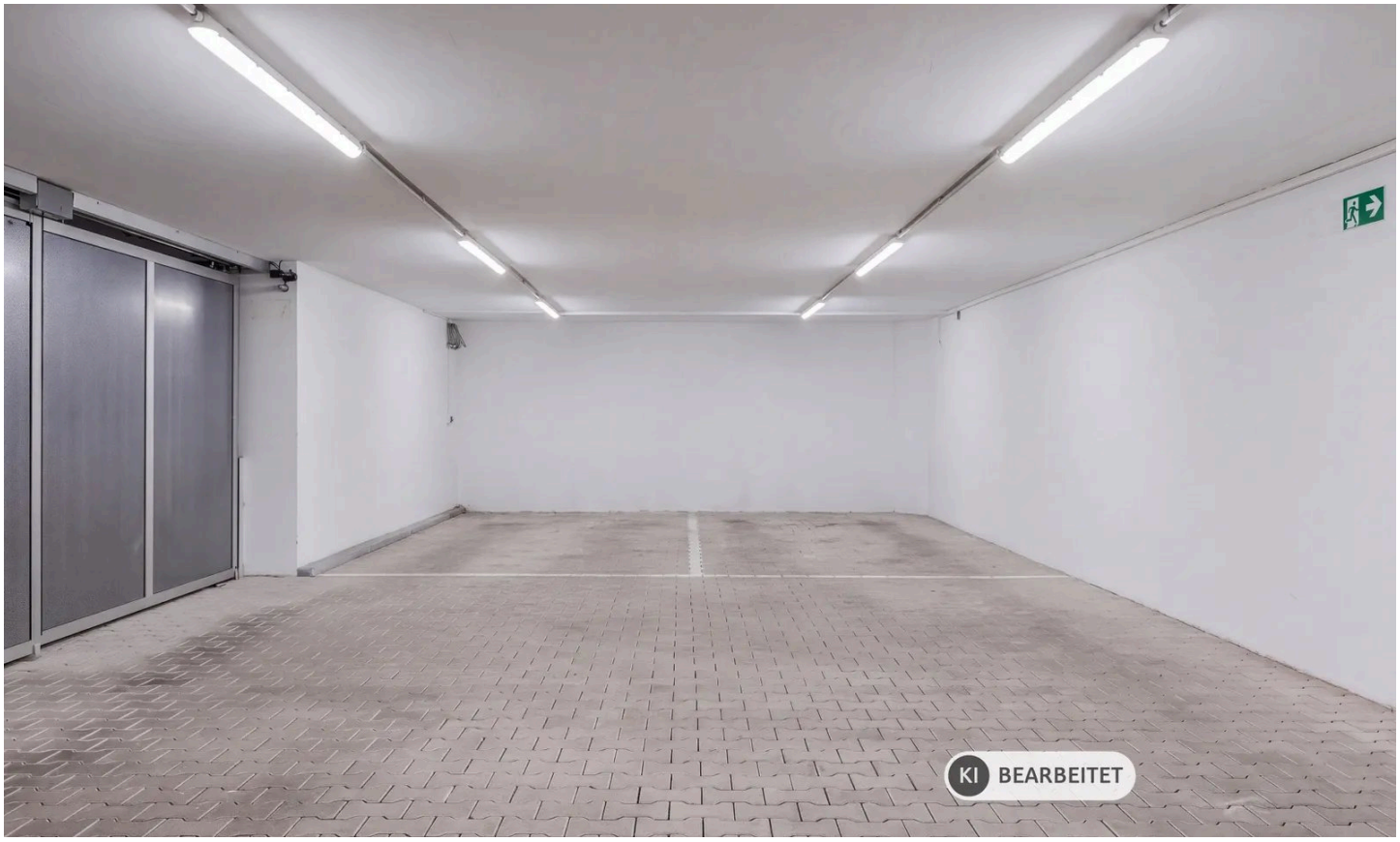


KI-bearbeitet: Vorderansicht

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



KI-bearbeitet: Tiefgarage

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Noelle Niederer

Tel. 089 2167 595 45

Noelle.Niederer@sis.de



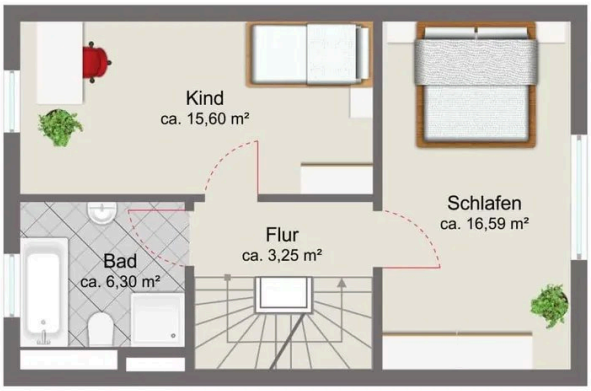


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



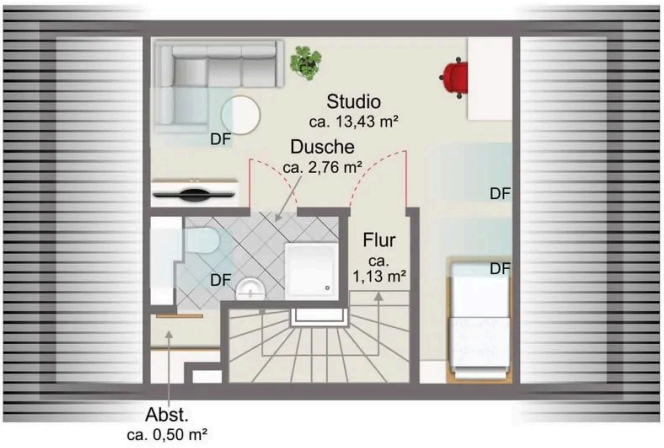
N

Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



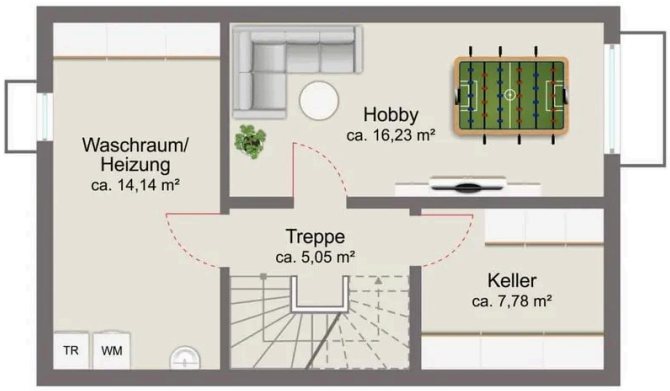
N

Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de





Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Baubeginn 2017, Erstbezug Anfang 2019 – modernes Zuhause mit zeitgemäßer Bauweise und durchdachtem Wohnkonzept

— Ca. 102,86 m² Wohnfläche – großzügiges Wohnen auf mehreren Ebenen

— Offener Wohn- und Essbereich mit Küche – ein einladender Mittelpunkt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden

— Angenehmer Wohnkomfort dank Fußbodenheizung und pflegeleichter Fliesenböden

— Drei vielseitig nutzbare Zimmer im Ober- und Dachgeschoss, ideal für individuelle Wohnbedürfnisse

— Privater Rückzugsort im Dachgeschoss mit Schlafzimmer, eigenem Badezimmer und praktischen Einbauschränken

— Zwei Badezimmer und separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort im Alltag

— Helle Räume und Fenster mit Dreifachverglasung für eine angenehme Wohnatmosphäre

— Gemütlicher, nach Osten ausgerichteter Garten – perfekt für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien

— Zusätzlicher Hobbyraum mit Fenster im Untergeschoss – flexibel nutzbar als Arbeits-, Spiel- oder Hobbybereich

— Praktische Nutzflächen im Untergeschoss mit Wasch- und Heizungsraum sowie Vorratsraum

— Gasheizung: Warmwasser-Fußbodenheizung raumweise einzeln regulierbar

— Eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz für komfortables und wettergeschütztes Parken

— WEG-Aufteilung statt Realteilung – rechtliche Grundlage gemäß Teilungserklärung

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Noelle Niederer
Tel. 089 2167 595 45
Noelle.Niederer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Noelle Niederer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 45

E-Mail: Noelle.Niederer@sis.de

Diese Immobilie online