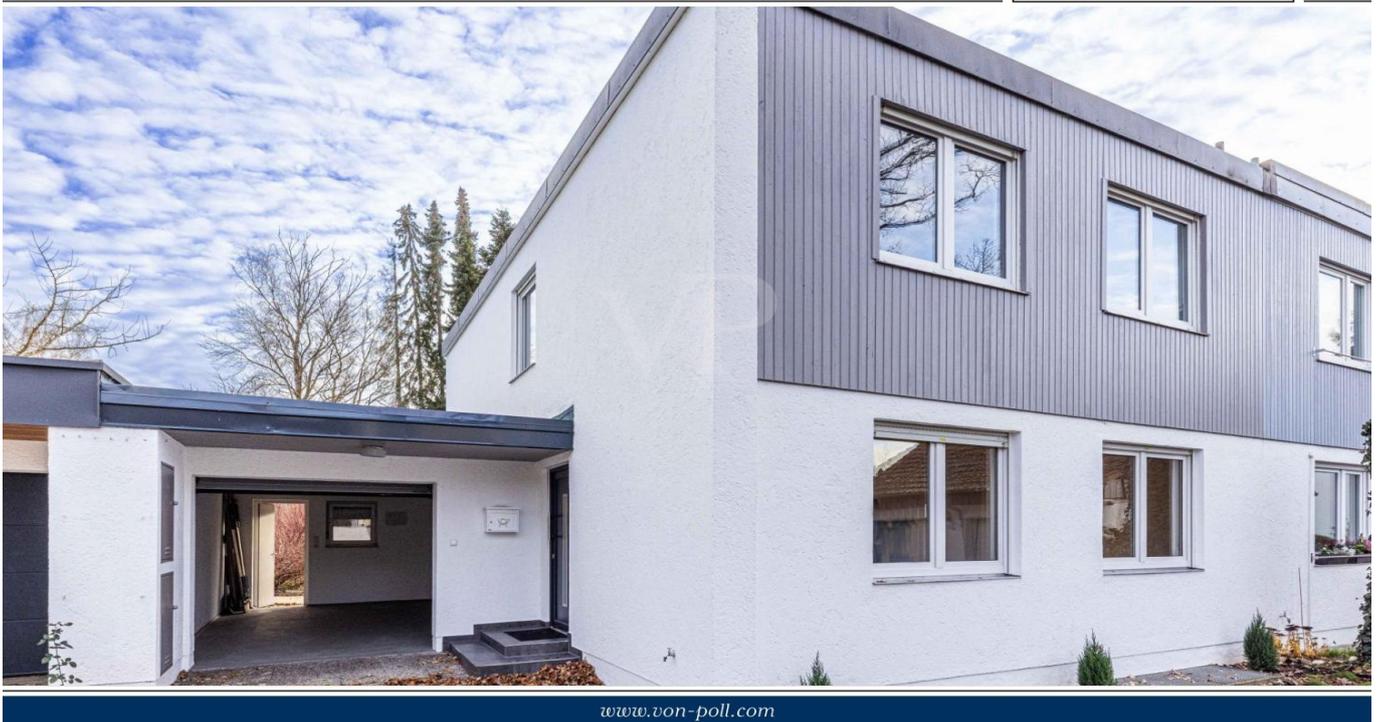


Neubiberg

# Modernisierte Doppelhaushälfte in ruhiger Lage Neubiberg – Stilvoll Wohnen mit Charme!

Property ID: 25236007



**PURCHASE PRICE: 1.295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,19 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 550 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## At a glance

Property ID	25236007
Living Space	ca. 173,19 m <sup>2</sup>
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1969
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 77 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	155.82 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.12.2025	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## The property



Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## The property



Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## The property



Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## The property



Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

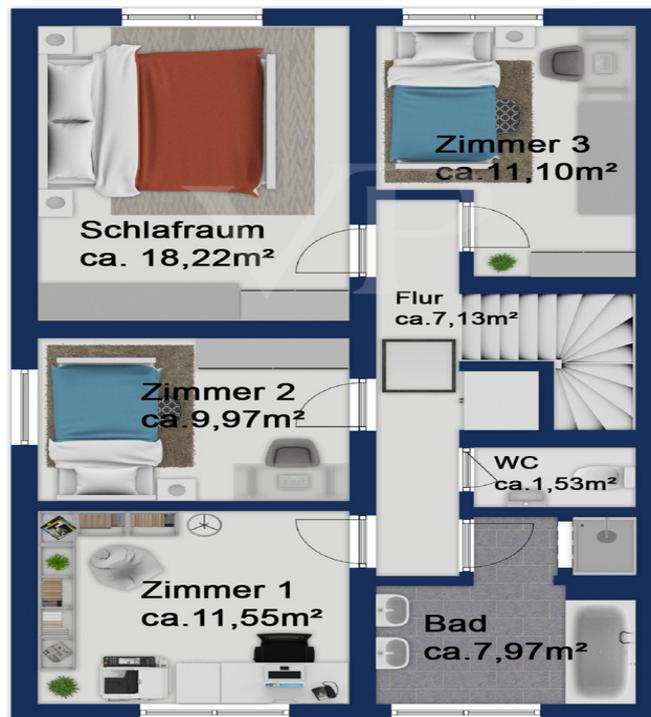
## The property

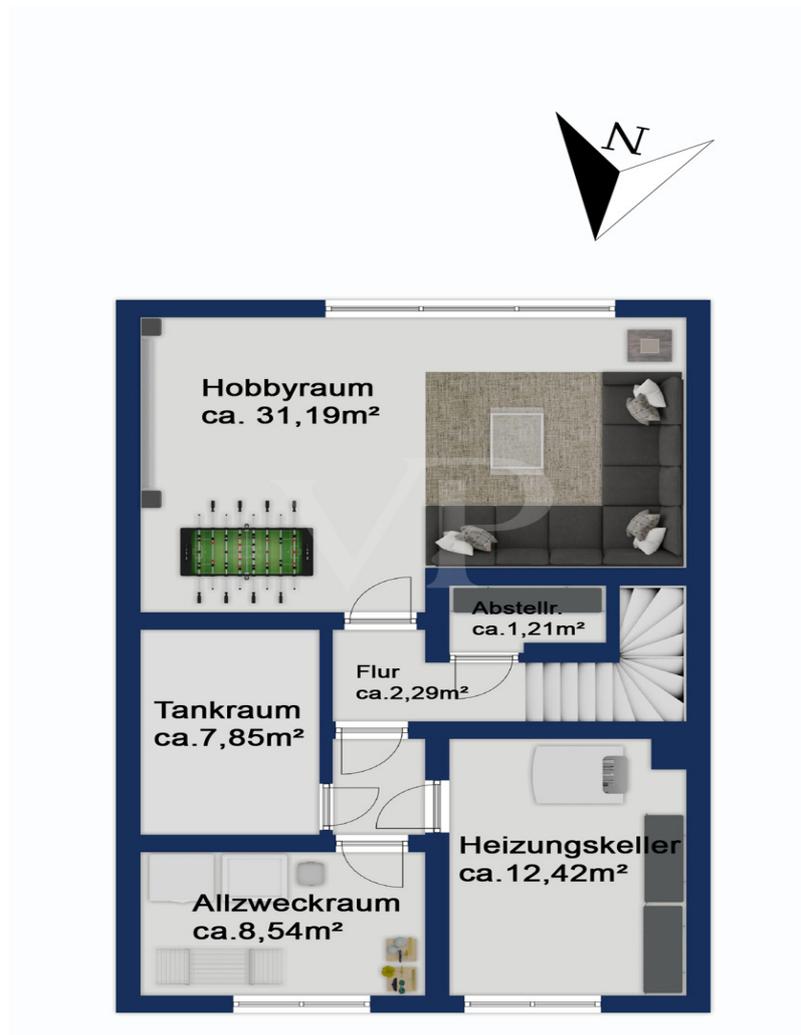


Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1968 wurde umfassend renoviert und verbindet modernen Wohnkomfort mit zeitloser Architektur. In einer ruhigen Innenhoflage gelegen, bietet sie die ideale Umgebung für Familien, Paare oder alle, die ein idyllisches Wohnen in grüner Umgebung schätzen. Schon beim Betreten des Erdgeschosses begeistert der edle Holzfußboden, der dem Wohnbereich eine warme und einladende Atmosphäre verleiht. Das Herzstück des Hauses ist die großzügige, offene Küche, die fließend in den Essbereich übergeht – perfekt für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Ein praktisches Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das helle Wohnzimmer öffnet sich zur sonnigen Südterrasse, die teilweise überdacht ist – ideal für entspannte Frühstücke oder gemütliche Abende im Freien. Der liebevoll angelegte, eingewachsene Garten bietet eine grüne Oase der Ruhe und Privatsphäre – Ihr persönlicher Rückzugsort zum Entspannen. Im Obergeschoss erwarten Sie vier vielseitig nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer eignen. Ein großes Dachfenster im Flur sorgt für eine helle und freundliche Atmosphäre und unterstreicht das offene Wohnkonzept. Auch in puncto Funktionalität überzeugt dieses Zuhause: Die geräumige Einzelgarage ist direkt von der Terrasse aus erreichbar und bietet nicht nur Platz für Ihr Auto, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss erwartet Sie ein großzügiger Hobbyraum mit viel Tageslicht dank der großen Abböschung – ein vielseitiger Bereich, den Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder kreatives Atelier. Das moderne Flachdach verleiht der Doppelhaushälfte einen eleganten, zeitgemäßen Look und unterstreicht die gelungene Verbindung aus klassischer Bauweise und moderner Renovierung. Dieses Haus ist ein echtes Juwel – stilvoll, praktisch und in einer ruhigen Umgebung gelegen. Lassen Sie sich begeistern und verwirklichen Sie Ihren Traum vom perfekten Zuhause!

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Details of amenities

- Sehr ruhige Innenhoflage
- Umfangreiche Renovierung im Jahr 2024
- Neuer Weishaupt-Heizungsbrenner im Jahr 2025
- Flachdach
- Neuer Holzfußboden im gesamten Erdgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Terrasse nach Süden, teilweise überdacht
- Eingewachsener Garten
- Großes Dachfenster zur Belichtung im Flur Obergeschoss
- Vier geräumige Zimmer im Obergeschoss
- Zugang zur geräumigen Einzelgarage von der Terrasse aus möglich
- Große Abböschung zum Hobbyraum im Untergeschoss

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## All about the location

Der Mix aus Dorfcharakter und urbanem Komfort macht Neubiberg zu einem begehrten Wohnort. Die Gemeinde, die sowohl Familien als auch Berufspendler begeistert, punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur, hoher Lebensqualität und einem vielseitigen Freizeitangebot. Neubiberg liegt nur etwa 10 Kilometer vom Münchener Stadtzentrum entfernt und bietet durch die Anbindung an die S-Bahn (S5) eine bequeme Möglichkeit, die Innenstadt in kürzester Zeit zu erreichen. Ergänzend sorgen Busverbindungen und der nahegelegene Autobahnring (A99) für eine optimale Mobilität in alle Richtungen – sei es Richtung Münchner Umland oder zu weiter entfernten Zielen. Die Gemeinde ist hervorragend ausgestattet: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag besonders angenehm. Auch kulinarisch hat Neubiberg einiges zu bieten, mit einer Vielzahl an Restaurants, Cafés und traditionellen bayerischen Wirtshäusern. Der nahegelegene Hachinger Bach lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während der Riemer Park und das Naturschutzgebiet Perlacher Forst in wenigen Minuten erreichbar sind. Sportbegeisterte kommen in den zahlreichen Vereinen und Sporteinrichtungen auf ihre Kosten. Für Familien bietet Neubiberg zudem zahlreiche Spielplätze und Freizeitmöglichkeiten. Neubiberg ist eine ideale Wahl für alle, die ein Zuhause in einem ruhigen, grünen Umfeld mit bester Anbindung und einer starken Gemeinschaft suchen – ein Ort, der Wohnen und Leben auf höchstem Niveau verbindet.

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.12.2025.

Endenergiebedarf beträgt 155.82 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 25236007 - 85579 Neubiberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munich - South-East/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)