

# VERKAUFT – Neuwertig und in familienfreundlicher Umgebung

85579 Neubiberg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 828-Neubiberg-4-Zi



Wohnfläche ca.: **100,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4**



## VERKAUFT – Neuwertig und in familienfreundlicher Umgebung

Objekt ID	828-Neubiberg-4-Zi
Objekttypen	Wohnung, Etagenwohnung
Adresse	Lilienthalstraße 00 85579 Neubiberg Bayern
Etage	2
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	100,30 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Separate WC	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung, Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2011
Bauweise	Massiv
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	25.000 EUR (Anzahl: 2)
Ausstattung / Merkmale	Tageslichtbad, Abstellraum, Wasch-/Trockenraum, Einbauküche, Fahrradraum, Balkon/Terrasse Süd, Massivbauweise, Balkon, Badewanne, Parkettboden, Tiefgarage, Fliesenboden, Dusche, Keller, Separates WC, Personenaufzug
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die Vorteile im Überblick: 2011 mit Vollwärmeschutz und KfW 70 Standard erbaut (44.1 kWh Energiekennwert); isolierverglaste 3-fach-Kunststofffenster bis Schallschutzklasse 4, bodentief (mit elektrischen Rollläden); tadelloser Zustand; 2 Kfz-Stellplätze; ruhige, kinderfreundliche, autofreie, begrünte Innenlage; Fenster/Licht ganztags (von Osten, Süden und Westen); Fußbodenheizung; kontrollierte Wohnraumlüftung.

Hier mehr Informationen im Detail:

- Barrierefreiheit: besonders für Familien mit Kindern oder ältere Menschen geeignet, moderner Fahrstuhl
- Renovierung: Fassade des Gebäudes 2023 vollständig renoviert, Renovierung der Treppenhäuser Anfang 2024
- Südbalkon: großzügig und mit elektrischer Markise mit Windwächter und zwei Seitenmarkisen
- Elektrik: erweiterte Elektroausstattung, deutlich über dem Standard, Netzwerk- & TV-Verkabelung in jedem der 4 Zimmer, alle bodentiefen Fenster besitzen elektrische Rollläden
- Speise- & Abstellkammer: gleich neben der Wohnungstür mit Platz für Vorräte und Haushaltsgeräte wie Staubsauger und Bügelbrett
- Keller: sehr hohes Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>, genug Stauraum für einen 4-Personen-Haushalt. Ein Kinderwagenraum und ein Trockenraum im Haus sowie ein großer Fahrradraum für die Wohngemeinschaft stehen ebenfalls zur Verfügung.

## Ausstattung

- Modernes Design und hochwertige Materialien: Wellness-Bad mit großer Glasdusche im Karibik-Flair sowie Sechseckbadewanne mit Platz für 2, Fliesen von Villeroy & Boch und Steuler Design in Bädern, Flur & Küche sowie hochwertiges Bambusparkett im Wohnzimmer, Sanitäreinrichtung von Keuco, Laufen und Ideal Standard
- Einbauküche: moderne Nolte-Einbauküche mit energieeffizienten Geräten von Siemens und Neff (Induktionskochfeld, Pyrolyse-Backofen, Mikrowelle, Einbau-Kühlschrank, separater Gefrierschrank mit no Frost-Funktion, Geschirrspüler), komfortable Soft-Close-Auszüge, ein Apothekerschrank und eine umlaufende, breite Arbeitsfläche mit integriertem Essplatz, besonderer Clou ist die elegante Durchreiche mit innen liegender Glasschiebetür, welche die Vorzüge einer Wohnküche bietet, bei Bedarf aber Küche und Wohnzimmer trennt.
- Gästebad: Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner
- Tiefgarage: Zwei geräumige Tiefgaragenstellplätze nebeneinander mit separatem Stromanschluss (z.B. für E-Fahrzeuge)

## Sonstiges

Dieses exklusive Objekt bietet nicht nur eine erstklassige Wohnlage, sondern auch ein durchdachtes Design und hochwertige Ausstattung. Die moderne 4-Zimmer-Wohnung im 2. von 3 Stockwerken



erstreckt sich über großzügige 100 Quadratmeter und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten oder auch Ärzten aller Fachrichtungen.

Trotz der urbanen Annehmlichkeiten befindet sich die Wohnung in einer familienfreundlichen und verkehrsfreien Wohnanlage, die Ruhe und Erholung garantiert, umgeben von Grünflächen, Spielplätzen und erholsamen Parks.

Diese Eigentumswohnung ist eine Investition in Lebensqualität und Komfort und bietet Ihrer Familie ein ideales Zuhause. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses einzigartigen Angebots. Für weitere Informationen und Terminvereinbarungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns darauf, Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen!

Maklerprovision:

Die Käuferprovision beträgt 2,38 % inkl. gesetzl. MwSt. und ist bei Beurkundung fällig. Die vorstehenden Angaben basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine Haftung unsererseits ist ausgeschlossen. Es gilt der notarielle Kaufvertrag.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	09.12.2021
Gültig bis	08.12.2031
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	44,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	A



## Lage

Neubiberg gilt im Landkreis München als einer der familienfreundlichen Gemeinden und bietet neben verschiedenen Parks und Sportanlagen auch eine Vielzahl an Vereinen, von der freiwilligen Feuerwehr über den Bund Naturschutz bis zum Umweltgartenverein.

- Sehr gute Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen Lage besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung - Bushaltestellen befinden sich 1 Gehminute entfernt. In nur 30 Minuten gelangen Sie mit Bus und U- oder S-Bahn von der Wohnungstür zum Stachus in die Münchner Innenstadt.
- Nähe zu Arbeitgebern: Die kurze Distanz zu internationalen Arbeitgebern wie Infineon, Siemens, BSH-Hausgeräte, Universität der Bundeswehr München u.a. machen diese Wohnlage sehr attraktiv.





Umgebung mit Hausansicht



Hausansicht



Diele



Küche



Wohnzimmer



Bad





Schlafzimmer



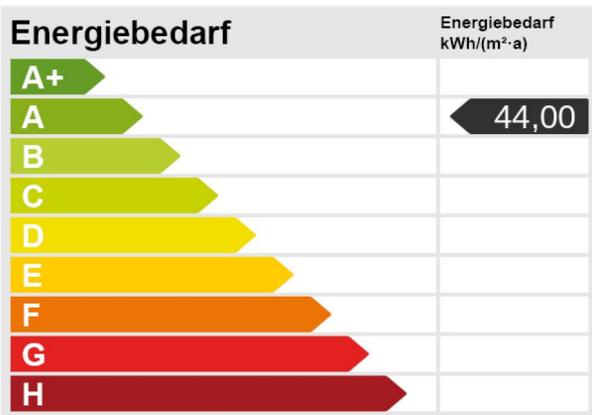
Kinderzimmer



Tiefgaragenstellplätze



Lageplan



Energieskala



# Grundriss

Grundriss

## 2. Obergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

