

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neubiberg

**Neuwertige 2-Zi.-DG-Whg mit Alpenblick, absolut zentral und ruhig (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. **OM-307082**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **520.000 €**

Mobil: 0179 6959209

Hauptstr. 30a  
85579 Neubiberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	66,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wunderschöne, DG-Wohnung in absoluter Ruhelage, mitten im Zentrum von Neubiberg

Die neuwertige Wohnung liegt sehr ruhig in dem hinteren errichteten Wohnhaus (Rückgebäude) in massiver Ziegelbauweise und schöner Villenarchitektur mit nur 8 Wohnparteien und ist konsequent nach Südwesten ausgerichtet und blickt nur über die anschließenden Nachbargärten. Das vordere Haus (Vordergebäude) steht an der Hauptstraße von Neubiberg, so dass Sie alle Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie die Bushaltestelle (5 Minutentakt zur U-Bahn) direkt am Haus (Vordergebäude) haben. Über die Tiefgarage oder den kleinen Fußweg gelangen Sie zum Rückgebäude und dort mit dem Lift in die Dachgeschoss-Etage, in der diese sehr schöne Wohnung liegt. Hinter der Wohnungseingangstüre finden Sie eine rund 4 m<sup>2</sup> große Diele mit viel Platz für eine Garderobe. Rechter Hand der Diele gelangen Sie in das rund 26 m<sup>2</sup> (Nettofläche) umfassende Wohnzimmer, welches sich weit und hell über die Terrassentüre und verschiedene große Gauben-Fenster nach Südwesten hin öffnet und dadurch sehr hell ist. Von der rund 6 m<sup>2</sup> großen Balkonterrasse haben Sie eine sehr schöne Aussicht über die umliegenden Gärten und Dächer der Häuser, bei schönem Wetter Alpenblick. Von dem Wohnzimmer gelangen Sie in die rund 10 m<sup>2</sup> (Nettofläche) große Küche mit Einbauküche und einer gemütlichen Gaube mit großem Fenster. Von der Diele gelangen Sie geradeaus in das rund 18 m<sup>2</sup> (Nettofläche) große Schlafzimmer mit einem Zugang zum Balkon. Sie haben hier sehr viel Stellfläche für einen großen Kleiderschrank. Linker Hand der Diele liegt das rund 8 m<sup>2</sup> (Nettofläche) große Badezimmer. Da die Wohnung Fenster in drei Himmelsrichtungen hat

(Süden, Westen und Osten) haben Sie den ganzen Tag viel Licht in der Wohnung und können gut durchlüften. In dieser sehr gut isolierten Wohnung wird es auch im Hochsommer nicht heiß. Von der Diele aus, kann man über eine Auszientreppe in einen Dachspeicher mit 2 Fenster gelangen, wo noch für den schnellen Zugriff wertvoller Stauraum ca 20 m<sup>2</sup> vorhanden ist.

## Ausstattung

Die Wohnung besitzt Isolierfenster in pflegeleichten weißen Kunststoffrahmen. Am Boden ist ein massives und helles Stäbchen-Eichen-Parkett verlegt. Der Balkon besitzt eine elektrische Markise an der auch noch Seitenteile heruntergelassen werden können. Die Beleuchtung der Wohnung erfolgt vielfach über LED-Spots, im Wohnzimmer auch mit Ambient-Funktion

(verschiedene Lichttöne bzw. Farben einstellbar). Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist sehr hochwertig, bietet sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche (aus Granit) sowie eine Vollausstattung an Marken-Großgeräten wie z.B. NEFF, ein vom Kühlschrank getrennter Gefrierschrank. Sehr gemütlich ist der Tresen mit zwei Hochstühlen an der Gaube der Küche. Das Badezimmer mit Fenster erstrahlt in weißer Sanitärausstattung und besitzt neben einer Badewanne mit Kristallglastüre auch einen Waschmaschinenstellplatz (Waschtrockner mit inbegriffen), einen Waschtischunterschrank und einen beleuchteten Spiegel.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Zu der Wohnung gehört ein großes Kellerabteil mit eigenem Strom und Licht. Die zwei Tiefgaragen-Stellplätze können optional für je 22.000 Euro gekauft werden. Es handelt sich dabei um zwei Duplex-Stellplätze (einer oben und einer unten) auf einer immer waagrecht bleibenden Bühne, so dass z.B. auch Motorräder darauf abgestellt werden können. Es ist möglich neben der gesamten Beleuchtung auch den sehr hochwertigen Kleiderschrank zu übernehmen.

Zusätzlich steht eine Gartenfläche zur allgemeinen Benutzung zur Verfügung

Die Heizungsanlage im Haus wurde 2024 neu gemacht.

## Lage

Die Universitätsgemeinde Neubiberg verbindet die Vorteile der unmittelbaren Nähe zur Landeshauptstadt München mit der Wohn- und Lebensqualität einer Stadtrandgemeinde mit viel Grün. Das Gemeindegebiet erstreckt sich entlang der südlichen Grenze der Landeshauptstadt München mit unmittelbarem Anschluss an die A8 (der Anschluss an die A99 ist in wenigen Minuten erreichbar) und direkten Straßenverbindungen nach München und in die Nachbarkommunen. Auf der Schiene ist Neubiberg gleich über zwei S-Bahnlinien erreichbar. Buslinien erschließen das gesamte Gemeindegebiet, bieten Anschlüsse und Querverbindungen zu und zwischen den beiden S-Bahnhaltepunkten sowie eine Anbindung an das Münchner U-Bahnnetz. Über diese sogenannten harten Standortfaktoren verfügt Neubiberg über vielfältige moderne und zeitgemäße Infrastruktureinrichtungen. Zahlreiche Kinderbetreuungseinrichtungen

(Kinderkrippen, Kindergärten, Hort und Mittagsbetreuung), zwei Grundschulen (in Neubiberg mit Ganztagsklassenzug), Realschule und Gymnasium, Musikschule, Volkshochschule, gemeindliches Kulturprogramm und zahlreiche Vereine sorgen für ein lebens- und lebenswertes Miteinander aller Neubiberger Bürger.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	143,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

# Exposé - Grundrisse

