

Exposé

Wohnung in Neuried bei München

***BEZUGSFERTIG* WUNDERSCHÖNE 3-ZIMMER-
WOHNUNG MIT SÜD-WEST-AUSRICHTUNG!**



Objekt-Nr. OM-446127

Wohnung

Verkauf: **779.900 €**

Maxhofweg
82061 Neuried bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Preis Garage/Stellpl.	19.900 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	77,46 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	81,95 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss bietet mit ca. 81,95 m² nutzbarer Fläche ein modernes Zuhause mit viel Licht und einem durchdachten Grundriss. Große, bodentiefe Fensterelemente prägen das Wohngefühl und sorgen in allen Räumen für eine helle, freundliche Atmosphäre. Der sonnige Balkon bietet einen schönen Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der rund 30 m² große Wohn-/Ess-/Kochbereich. Die offene Gestaltung schafft ein großzügiges Raumgefühl und bietet viel Freiheit für individuelle Einrichtungsideen. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in den Raum und verbinden den Wohnbereich harmonisch mit dem vorgelagerten Balkon. Schlafzimmer und ein weiterer Raum, der sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt, sind gut proportioniert und angenehm geschnitten. Das Schlafzimmer verfügt über ein Bad Ensuite mit Badewanne, während vom Flur aus ein zusätzliches Duschbad mit bodengleicher Dusche erreichbar ist.

Der hohe Ausstattungsstandard mit Naturholzboden, Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und zeitlos eleganten Bädern mit großformatigen Feinsteinzeugfließen, Walk-In-Dusche, Handtuchwärmern und vielen weiteren Extras sorgen für einen wunderbaren Wohnkomfort.

Die Lage in Neuried verbindet naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Stadt. Zwischen dem weitläufigen Forstenrieder Park, dem Würmtal und der Isar gelegen, bietet die Gemeinde einen attraktiven Lebensmittelpunkt im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer gewachsenen Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Spielplätzen, Grundschule, Sportangeboten sowie der schnellen Anbindung an die Metropole München mit ihren vielfältigen Arbeits-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.

Erstbezug, Schlüsselfertiger Qualitätsneubau. Direkt vermieten – ideal zur Altersvorsorge und/oder späteren Selbstbezug.

Ausstattung

Die Eigentumswohnungen in MAX³⁺ bieten vielseitige Grundrisskonzepte für jeden Lebensentwurf. Helle, freundliche Räume dank vieler bodentiefer Fensterelemente, kombiniert mit wahlweise einem Privatgarten mit Terrasse, einem großen Balkon/Loggia oder einer sonnigen Dachterrasse, sorgen für ein entspanntes, positives Lebensgefühl. Die künftigen Bewohner von MAX³⁺ profitieren von viel Raum zur individuellen Entfaltung und einem hohen Wohnkomfort.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Unsere Experten informieren Sie gerne individuell rund um den Immobilienkauf in MAX³⁺. Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin zur Besichtigung der Musterwohnung direkt vor Ort. Kontakt: 089 66 59 60. Jetzt Aktionspreise zum Projektabschluss sichern!

Lage

Eingebettet zwischen der Isar im Osten, dem idyllischen Würmtal im Westen und dem weitläufigen Forstenrieder Park mit seinem Wildpark sowie dem Starnberger See im Süden, bietet die Gemeinde Neuried auf einmalige Weise einen neuen Lebensmittelpunkt im Grünen. Neuried hat sich viel eigenständigen Charme bewahrt und verfügt über eine umfassend gewachsene Infrastruktur. Dazu zählt auch das familienfreundliche Angebot mit vielen Kindertagesstätten, zahlreichen Spielplätzen, Grundschule und einem eigenen Sportverein. Zugleich macht der nahtlose Übergang zur Metropole München mit all ihren Vorteilen in Bezug auf den eigenen Arbeitsplatz und einem Cityleben mit Kunst & Kultur, Shopping und Kulinarik diese Lage bei ihren Bewohnern so beliebt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

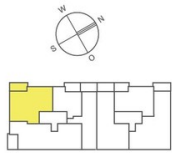
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	24,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



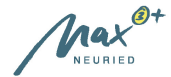
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



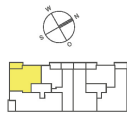
Exposé - Grundrisse



3 ZIMMER
WEG 7 I LOG
 WOHNFLÄCHE 77,46 m²
 NUTZBARE FLÄCHE 81,95 m²



Wohnfläche	
Wohnen/Essen/Kochen	20,72 m ²
Schlafen	13,51 m ²
Küch	10,79 m ²
Bad	6,74 m ²
Du/WC	4,27 m ²
Flur	6,95 m ²
Balkon (0,5 x 6,98 m ²)	4,45 m ²
Wohnfläche	77,46 m²
Nutzbare Fläche	81,95 m²



AD = Abgetragene Decke/Verklebung
 BgDu = Bodengehäufige Dusche
 EV = Elektroverfäher
 HW = Handlaufverfäher
 IS = Lichtschacht
 WM = Waschmaschinenanschluss
 Schläfen: Einrichtungsgegenstände, Möblierung und Verklebung, und Art der Isolierung sind beispielhaft. Die dargestellte Möblierung gehört nicht zum Leistungsumfang.
 Maßstab ca. 1:50