Exposé

Wohnung in Neubiberg

Erstbezug nach Kernsanierung - 2 Zimmer mit Dachterrasse in Neubiberg, provisionsfrei

Objekt-Nr. OM-466169

Wohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan Paulus

Promenadestr. 17
85579 Neubiberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	73,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	108,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig und mit viel Liebe zum Detail kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung mit großer, sonniger Dachterrasse befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur fünf Parteien in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Neubiberg.

Die Wohnung überzeugt durch eine klare, moderne Gestaltung, hochwertige Materialien und eine außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre. Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurde besonderer Wert auf Qualität, Langlebigkeit und ein stimmiges Gesamtbild gelegt. Das Ergebnis ist ein stilvolles Zuhause in nahezu neuwertigem Zustand, das modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, privaten Wohnsituation verbindet.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Dachterrasse. Diese erweitert den Wohnraum in den Außenbereich und bietet ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien, Sonnenliegen, Pflanzen oder einen stilvollen Lounge-Bereich.

Die Küche ist derzeit bewusst offen für eine individuelle Gestaltung vorbereitet. Alle erforderlichen Anschlüsse sind bereits vorhanden. Auf Wunsch kann der Einbau einer hochwertigen Einbauküche nach den Vorstellungen des Käufers zusätzlich organisiert werden.

Ein Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Rund um das Gebäude stehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Bereich zur Verfügung.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt durch den Eigentümer. Für den Käufer fällt somit keine Maklerprovision an.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Im Rahmen der umfassenden Kernsanierung wurde großer Wert auf hochwertige Materialien, eine klare Designsprache sowie eine langlebige und fachgerechte Ausführung gelegt.

Zu den Ausstattungsmerkmalen gehören unter anderem:

- hochwertiges Eichenparkett, weiß geölt, mit 4 mm Nutzschicht

- eleganter Wandanschluss mit moderner Designfuge statt klassischer Sockelleisten

- stilvolles Badezimmer mit italienischen Feinsteinfliesen

- hochwertige Sanitärobjekte von Geberit

- Grohe-Armaturen in chrom

- großzügige Rainshower-Dusche

- moderne LED-Deckenspots in weiß-matter Ausführung

- elektrische Rollläden in allen Räumen

- hochwertiges Schalterprogramm von Berker in weiß-matt

- neue Terrassenplatten auf der Dachterrasse

- Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

- vollständig erneuerte Elektrik

- neue Wasserleitungen aus Edelstahl

- neue wassergeführrte Fußbodenheizung

- vorbereitete Küchenanschlüsse für eine individuelle Einbauküche

- Kellerabteil

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Dachterrasse, Duschbad

Sonstiges

Für die im Rahmen der Sanierung neu hergestellten, bauwerksbezogenen Leistungen gilt die gesetzliche Gewährleistung gemäß BGB (5 Jahre).

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte mit besonderem Augenmerk auf hochwertige Materialien, präzise handwerkliche Verarbeitung und eine nachhaltige Wohnqualität.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Neubiberg, einer beliebten und angenehm ruhigen Gemeinde im südöstlichen Münchner Umland. Neubiberg verbindet eine gewachsene, grüne Wohnumgebung mit einer sehr guten Anbindung an München und bietet damit eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Apotheken sowie weitere Dienstleister befinden sich in gut erreichbarer Nähe.

Auch für Freizeit und Erholung bietet Neubiberg ein attraktives Umfeld. Spaziergänge, Radtouren und sportliche Aktivitäten lassen sich in der grünen Umgebung hervorragend in den Alltag integrieren. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu München sowie der guten Infrastruktur des südöstlichen Stadtumlands.

Ein besonderer Standortvorteil ist die zunehmende Bedeutung Neubibergs und der angrenzenden Gemeinden Ottobrunn und Taufkirchen als Hightech-, Luftfahrt- und Defence-Standort im Münchner Süden. Mit dem Infineon-Campus direkt in Neubiberg sowie dem nahegelegenen Technologie-Cluster rund um Airbus Defence and Space, Siemens, Isar Aerospace, die Universität der Bundeswehr München und den Ludwig-Bölkow-Campus entsteht ein wirtschaftlich starkes und zukunftsorientiertes Umfeld mit hoher Strahlkraft.

Diese Entwicklung stärkt die Attraktivität der Lage zusätzlich und macht Neubiberg sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant. Die Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen, guter Erreichbarkeit Münchens und einem dynamischen Technologieumfeld ist in dieser Form selten.

Über die S-Bahn sowie die umliegenden Verkehrsverbindungen ist die Münchner Innenstadt gut erreichbar. Auch die Anbindung an die Nachbargemeinden Ottobrunn, Unterhaching, Ramersdorf-Perlach und die südöstlichen Münchner Stadtteile ist sehr gut.

Neubiberg zählt seit Jahren zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Umland und überzeugt durch eine hohe Lebensqualität, ein gepflegtes Wohnumfeld, eine stabile Nachfrage sowie sehr gute Zukunftsperspektiven.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	108,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Wohnzimmer_visualisiert

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer_visualisiert

Küche

Küche_visualisiert

Exposé - Galerie

Bad

Dachterrasse

Exposé - Galerie

Dachterrasse

Dachterrasse_visualisiert

Exposé - Galerie

Haus Außenansicht