

Exposé

Wohnung in Neubiberg bei München

Stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Whg mit 2 Balkonen in ruhiger Lage von München-Neubiberg



Objekt-Nr. OM-467682

Wohnung

Verkauf: **499.990 €**

Tizianstr. 48
85579 Neubiberg bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	21.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	477 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

von Privat.

Diese hochwertig und umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage in der Tizianstraße 48 in Neubiberg und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, viel Tageslicht sowie eine ausgezeichnete Lage vor den Toren Münchens.

Im Zuge der Modernisierung wurden Elektrik, Sanitäranlagen, Böden und Wandflächen vollständig erneuert bzw. auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Die Wohnung präsentiert sich daher in einem modernen, sofort bezugsfertigen Zustand.

Die großzügig geschnittenen Wohnräume bieten viel Platz zum Leben und Wohlfühlen. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Zwei großzügige Balkone erweitern den Wohnraum ins Freie und laden zum Entspannen ein.

Eine neue, moderne Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und fügt sich harmonisch in das hochwertige Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnanlage liegt in einer ruhigen und gepflegten Umgebung. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar. Dank der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt. Auch die Autobahnen Richtung Süden sowie das Münchner Stadtgebiet sind in kurzer Zeit erreichbar.

Highlights auf einen Blick:

Frisch und hochwertig renovierte 3-Zimmer-Wohnung

Erneuerte Elektrik, Sanitäranlagen, Böden und Wandflächen

Großzügige, lichtdurchflutete Räume

Zwei große Balkone

Neue moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten

Ruhige Lage in gepflegter Wohnanlage

Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Sehr gute Anbindung an ÖPNV und Autobahn

Sofort bezugsfrei

Eine ideale Wohnung für Eigennutzer oder Kapitalanleger, die modernes Wohnen in ruhiger Lage mit hervorragender Anbindung an München verbinden möchten.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) in der hauseigenen Tiefgarage kann für zusätzlich 21.900 € erworben werden. Damit steht Ihnen ein komfortabler und wettergeschützter Stellplatz direkt in der Wohnanlage zur Verfügung.

Ausstattung

Bei der umfassenden Renovierung wurde besonderer Wert auf eine hochwertige und zeitlose Ausstattung gelegt. In den Wohn- und Schlafräumen sorgen edle Landhausdielen-Parkettböden für eine warme und elegante Wohnatmosphäre. Die Küche, das Bad sowie weitere Funktionsbereiche wurden mit modernen, großformatigen 60 x 60 cm Fliesen in heller Optik ausgestattet, die den Räumen ein großzügiges und modernes Erscheinungsbild verleihen.

Das Badezimmer überzeugt durch eine moderne Sanitärausstattung mit zeitgemäßem Design und hochwertigen Materialien. Die harmonisch aufeinander abgestimmten Oberflächen und

Materialien schaffen ein stilvolles Wohnambiente und ermöglichen einen sofortigen Einzug ohne weiteren Renovierungsaufwand.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Neubiberg im südöstlichen Münchner Umland. Die Gemeinde verbindet hohe Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Münchner Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu den umliegenden Gemeinden.

Besonders attraktiv ist die verkehrsgünstige Lage für Berufspendler und Freizeitliebhaber: Die Autobahnanschlüsse im Münchner Süden sind in wenigen Minuten erreichbar. Von dort gelangen Sie schnell in die bayerischen Alpen, an die oberbayerischen Seen sowie zu zahlreichen Wander-, Rad- und Skigebieten. So verbindet die Lage urbanes Wohnen mit einem hohen Freizeitwert und kurzen Wegen in die Natur.

Neubiberg zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Umland und überzeugt durch seine ruhige Atmosphäre, die gepflegte Umgebung sowie die ideale Kombination aus Stadtnähe und Erholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad 1 b

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2

Exposé - Galerie



Gästebad



Flur 3

Exposé - Galerie



Balkon 1



Exposé - Galerie



Küche 1



Küche 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 2



Schlafzimmer 2b

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2c



Garageneinfahrt 2

Exposé - Galerie



Garageneinfahrt 1



Keller 1

Exposé - Galerie



Treppenhaus 2

Exposé - Galerie



Treppenhaus 1



Treppenhaus 3

Exposé - Galerie



Trockenraum 1



Waschraum 1

Exposé - Grundrisse



