

# Exposé

## Maisonette in Neubiberg

### Exklusive 3-Zimmer-Wohnung auf 2 Etagen mit Garten und Balkon in Neubiberg



Objekt-Nr. OM-472003

### Maisonette

Vermietung: **1.930 € + NK**

Ansprechpartner:  
Schulte

Hauptstraße 93  
85579 Neubiberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2016	Mietsicherheit	6.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	15.09.2026
Wohnfläche	101,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	109,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	80 €	Badezimmer	2
Heizkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Etagen und überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem modernen Wohnkonzept. Auf rund 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche bietet sie ein komfortables Zuhause mit viel Privatsphäre. Die Wohnung wurde bislang vom Eigentümer selbst bewohnt und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Flur und offener Holzterrasse. Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 31 m<sup>2</sup> und direktem Zugang zur überdachten Terrasse sowie zum eigenen Gartenanteil. Das moderne Tageslichtbad verfügt über ein WC, einen Waschtisch mit Spiegelschrank sowie eine elegante Einbaulösung für Waschmaschine und Trockner.

Im Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Elternschlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>, das ausreichend Platz für einen begehbaren Kleiderschrank bietet, sowie ein weiteres Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup>, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice eignet. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche, Badewanne, WC und einen großzügigen Waschtisch. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon. Ein praktischer Abstellraum ergänzt diese Etage.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil mit ca. 7 m<sup>2</sup>, ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Aufzug im Haus. Die kleine Wohnanlage mit nur neun Parteien sorgt für ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld.

Das 2016 errichtete Gebäude entspricht dem KfW-Effizienzhaus-70-Standard und wird über einen Brennwertkessel in Kombination mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) beheizt.

## Ausstattung

- Hochwertige 3-Zimmer-Maisonettewohnung über zwei Etagen
- Ca. 101 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 109 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauküche in U-Form mit hochwertigen Elektrogeräten (Einbau Kühl-Gefrierkombination, Einbau-Geschirrspüler, 80cm Induktionskochfeld, Wandschrägschrank der Marken Siemens/Neff/Bosch i.H.v. 4.000 EUR (Ablöse der Küche ist Voraussetzung für den Mietvertrag); Bitte beachten: Höhe Arbeitsplatte liegt bei 100cm d.h. ggf nicht für kleine Personen ideal
- Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit ca. 31 m<sup>2</sup>
- Überdachte Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit eigenem Gartenanteil und Gartenhaus
- Überdachter Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) am Elternschlafzimmer
- Zwei moderne Tageslichtbäder
- Bodengleiche Dusche und Badewanne im Obergeschoss
- Maßgefertigte Einbaulösung für Waschmaschine und Trockner
- Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
- Kontrollierte Wohnraumlüftung (Abluftanlage)
- Elektrische Rollläden in allen Wohnräumen
- Strukturierte Netzwerkverkabelung und zentraler Multimediateilnehmer
- Westausrichtung mit hellen, sonnigen Räumen
- Kellerabteil (ca. 7 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz (Nr 13) mit Anschlussmöglichkeit für eine Wallbox

- Aufzug vom Keller bis in die Wohnetagen
- Kleine, gepflegte Hausgemeinschaft mit nur 9 Wohneinheiten
- KfW-Effizienzhaus 70
- Effiziente Heizungsanlage mit Brennwerttechnik und Blockheizkraftwerk (BHKW)

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Neubiberg (ca. 14.000 Einwohner) liegt am südöstlichen Stadtrand von München und verfügt über alle Infrastrukturangebote, die das Leben angenehm machen.

Entfernungen im Umfeld:

- Bequem sind Sie an das Münchener MVV-Netz (Zone M) angebunden. Bushaltestelle: 200 m (Linien 211, 212, 229, 6 Minuten zum S-Bahnhof Neubiberg (S5), bzw. 10 Minuten zum Münchener U-Bahnhof Neuperlach Süd (U5 +S5)
- S-Bahnhof Neubiberg (P+R): 1,4 km
- U-Bahnhof Neuperlach Süd (P+R): 3 km
- München (Marienplatz): 12 km, (Fahrzeit mit dem MVV 33 Min.)
- Rathaus Neubiberg: 1,4 km
- Bankfiliale: 0,8 km
- Kath. Kirche: 0,8 km, evangelische Kirche: 1,5 km
- Verschiedene Kinderkrippen und Kindergärten am Ort
- Grundschule: 1,4 km
- Realschule: 0,6 km
- Gymnasium: 0,4 km
- Apotheke: 0,4 km
- Neubiberger Umweltgarten: 1,6 km
- Beliebter Biergarten (Leiberheim): 0,8 km
- Parkanlagen und Waldgebiete: 0,5 km
- Sportzentrum: 2,4 km
- Bundeswehruniversität Neubiberg: 3,6 km
- Schwimmbad „Phönix“: 3,3 km
- Zahlreiche Fachärzte im unmittelbaren Umfeld am Ort
- Vielseitiges Einzelhandelsangebot im unmittelbaren Umfeld am Ort

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	54,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Essbereich im Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer unmöbliert



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Optionaler begehbare Kleiders



Bad Dusche Badewanne OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Flur Treppe



Garten Vogelperspektive

# Exposé - Galerie



Garten





# Exposé - Anhänge

1. Ansichten Schnitte
2. Tiefgarage Keller

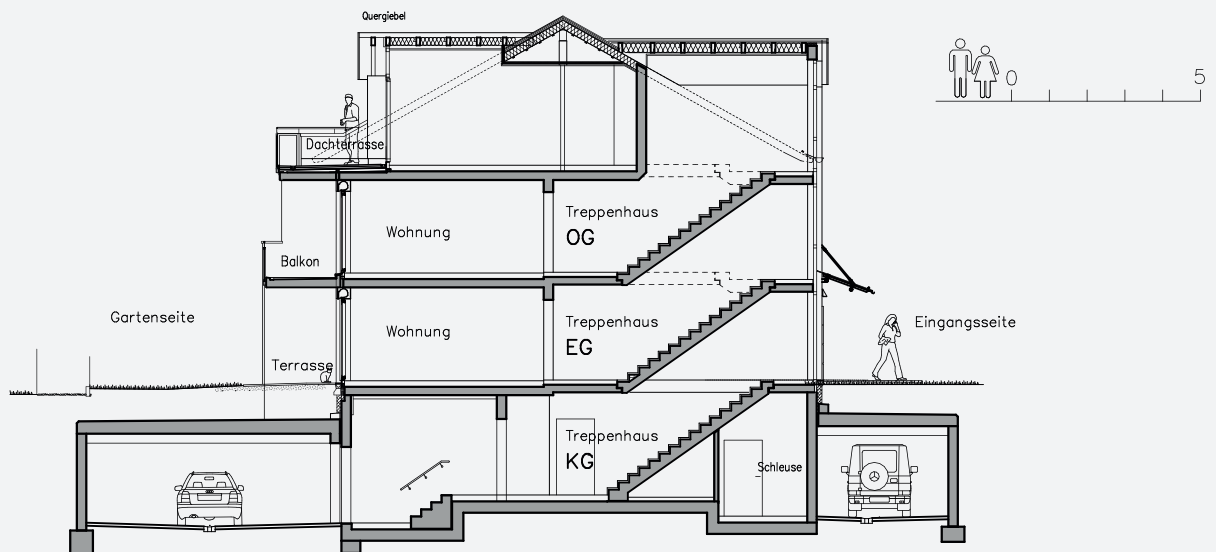


**Ostansicht**

**Eingang**



**Nordansicht**



**Systemschnitt**

# Kellergeschoss und Tiefgarage

