Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

# Mehrfamilienhaus mit Potenzial in sehr guter Lage von Neuried

***Número da propriedade: C2520008***



www.von-poll.com

**PREÇO DE COMPRA:** 2.250.000 EUR • **ÁREA:** ca. 364,09 $m^2$ • **QUARTOS:** 15 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.178 $m^2$

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | C2520008 |
| Área | ca. 364,09 m² |
| Forma do telhado | Telhado de sela |
| Quartos | 15 |
| Quartos | 9 |
| Casas de banho | 7 |
| Ano de construção | 1960 |
| Tipo de estacionamento | 7 x Garagem |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 2.250.000 EUR |
| Natureza | Moradia multifamiliar |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis |
| Tipo de construção | Sólido |
| Área útil | ca. 525 m² |
| Móveis | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado |

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Fonte de Energia | Óleo |
| Certificado Energético válido até | 27.09.2034 |
| Aquecimento | Petróleo |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 110.30 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1960 |

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# O imóvel





**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

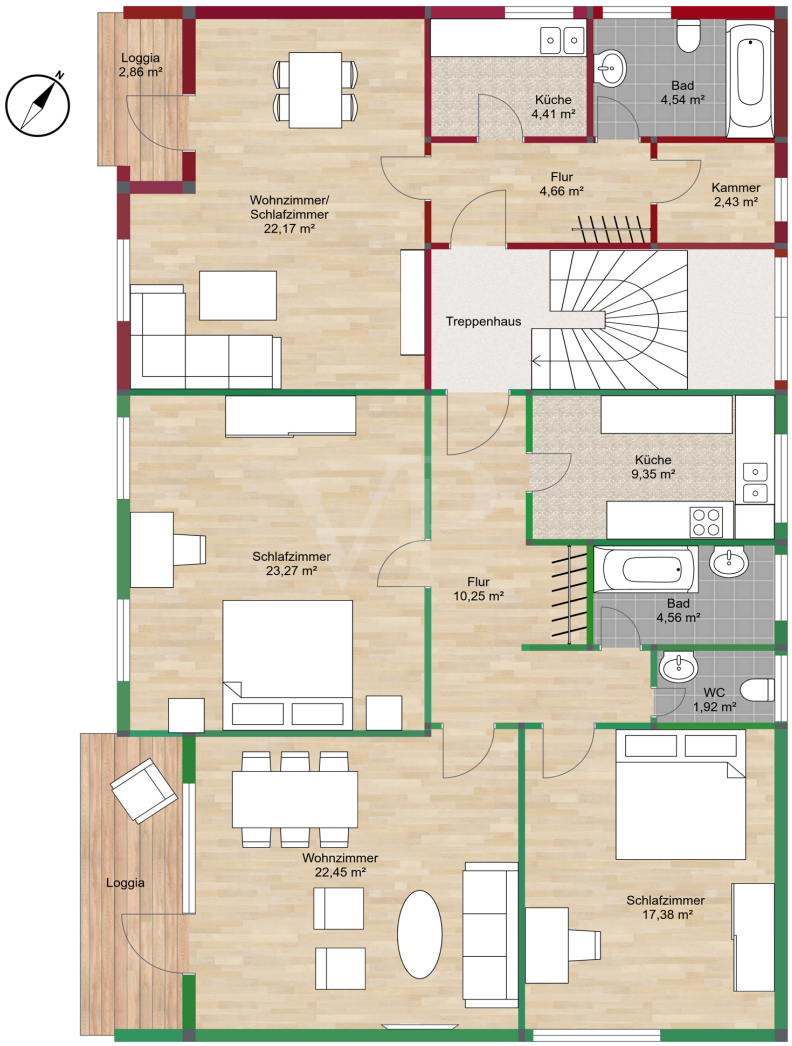
# O imóvel

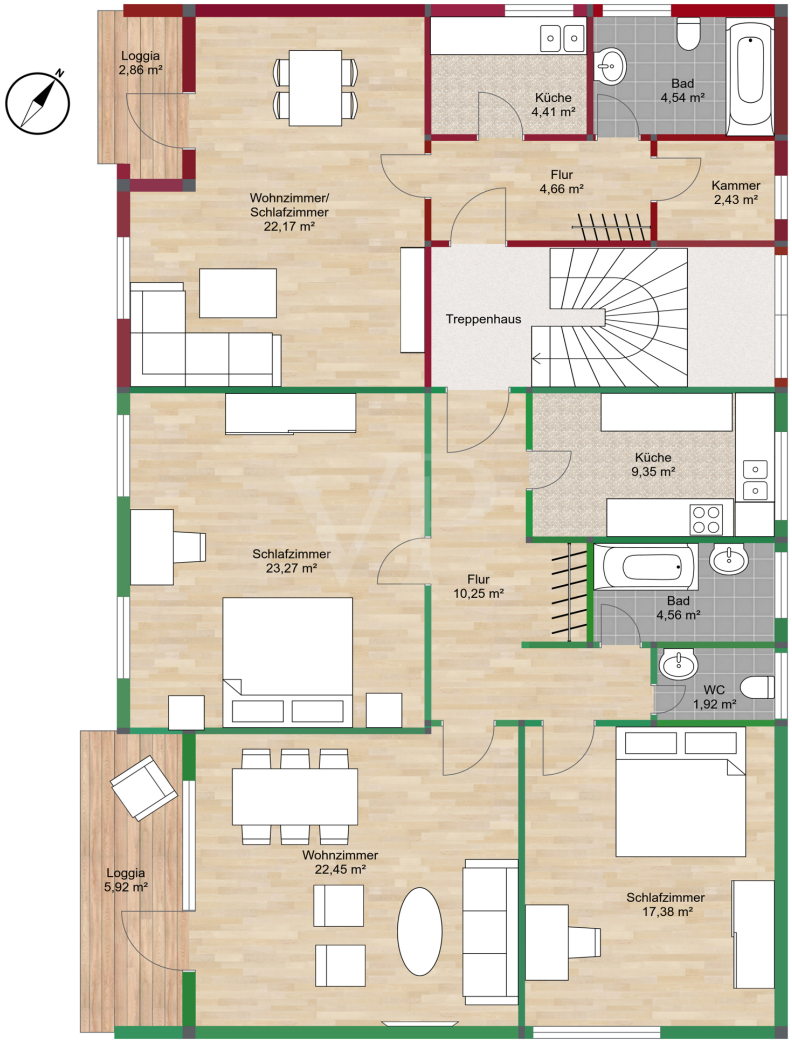


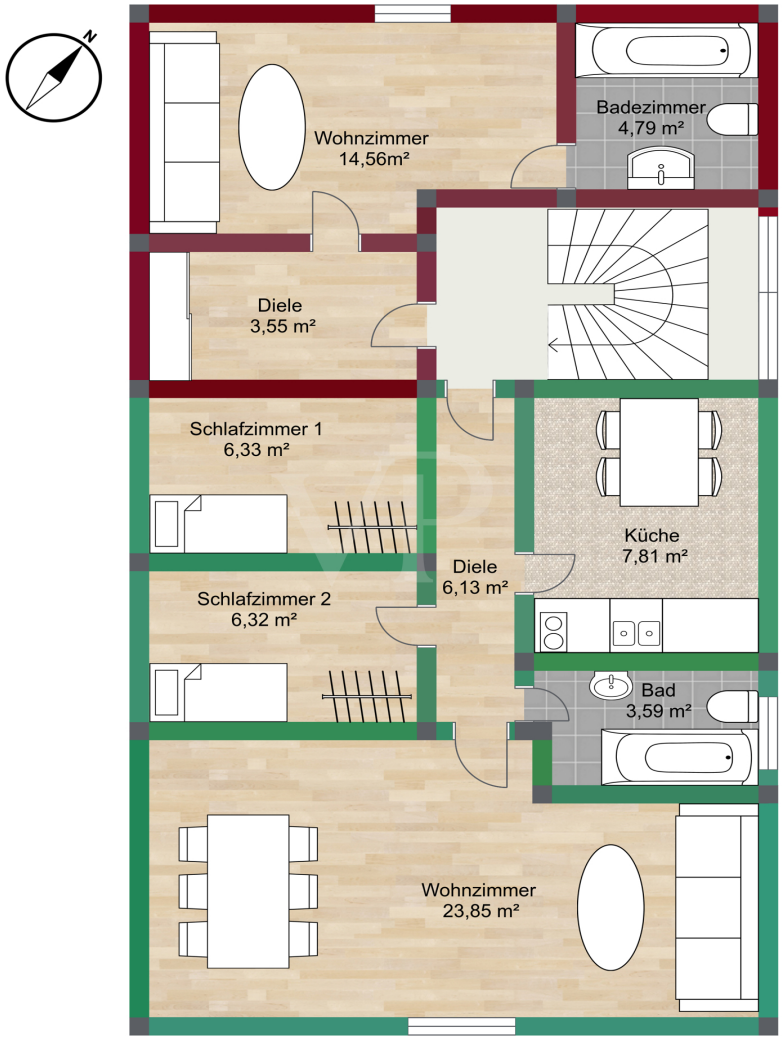


**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Plantas dos pisos




N
Loggia
2,86 m²
Wohnzimmer/
Schlafzimmer
22,17 m²
Küche
4,41 m²
Bad
4,54 m²
Flur
4,66 m²
Kammer
2,43 m²
Treppenhaus
Küche
9,35 m²
Schlafzimmer
23,27 m²
Flur
10,25 m²
Bad
4,56 m²
WC
1,92 m²
Loggia
5,92 m²
Wohnzimmer
22,45 m²
Schlafzimmer
17,38 m²




Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Uma primeira impressão

In ruhiger Wohnlage von Neuried präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als interessante Investitionsmöglichkeit mit erheblichem Entwicklungsspielraum. Auf einem ca. 1.178 m² großen Grundstück gelegen, umfasst die Liegenschaft sieben verfügbare Wohneinheiten sowie sieben Garagenstellplätze – eine solide Grundlage für langfristige Wertsteigerung. Das im Jahr 1960 errichtete Gebäude verfügt über eine Gesamtwohnfläche von rund 364 m² und befindet sich in gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Erdgeschoss: – Wohneinheit links: ca. 91,05 m² – Wohneinheit rechts: ca. 38,50 m² Obergeschoss: – Wohneinheit links: ca. 91,05 m² – Wohneinheit rechts: ca. 38,50 m² Dachgeschoss: – Wohneinheit links: ca. 22,90 m² – Wohneinheit rechts: ca. 40,14 m² Souterrain: – Wohneinheit ca. 41,69 m² Die Grundrisse sprechen unterschiedliche Zielgruppen an – von Singles über Paare bis hin zu kleinen Familien. Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus einer ruhigen, dennoch gut angebundenen Lage mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Die einfache Ausstattung entspricht dem Baujahr und bietet vielfältige Ansätze für eine wertsteigernde Aufwertung. Die sieben Garagenstellplätze stellen einen zusätzlichen Mehrwert dar. Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit solider Substanz und Entwicklungsperspektive – ideal für Kapitalanleger, die ein Objekt mit Gestaltungsspielraum in gefragter Lage suchen. Das großzügige Grundstück, die klare Struktur des Hauses und das Potenzial zur Neuausrichtung machen dieses Angebot besonders reizvoll.

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Detalhes do equipamento

HIGHLGHTS
- Ruhige, etablierte Wohnlage in gefragtem Neuried
- Großzügige Grundstücksfläche von ca.: 1.178 m²
- Sieben Wohneinheiten mit ca. 364 m² Gesamtwohnfläche
- Sieben Garagenstellplätze mit zusätzlichem Mieteinnahmepotenzial
- Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Münchner Innenstadt
- Vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung und Wertsteigerung
- Sanierte Balkone – modern und einladend

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Tudo sobre a localização

Neuried ist eine äußerst gefragte Wohngegend im südwestlichen Speckgürtel Münchens und zeichnet sich durch eine hervorragende Kombination aus naturnaher Umgebung, gewachsener Infrastruktur und sehr guter Anbindung an die Innenstadt aus. Die Gemeinde grenzt unmittelbar an die Münchner Stadtteile Fürstenried und Großhadern und profitiert in besonderem Maße von der Nähe zum Forstenrieder Park – einem weitläufigen Naherholungsgebiet mit zahlreichen Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Die Mikrolage überzeugt durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und ein gepflegtes Wohnumfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ärztliche Versorgung – befinden sich in fußläufiger Entfernung. Kindergärten, Schulen sowie Spiel- und Sportplätze sind ebenfalls bequem erreichbar und unterstreichen die hohe Lebensqualität der Umgebung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene U-Bahn-StationU3 Fürstenried West (U3) besteht eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Den Marienplatz erreicht man in rund 25 Minuten Fahrzeit. Darüber hinaus ermöglichen die Autobahnen A95 und A96 sowie der Mittlere Ring eine schnelle Erreichbarkeit des gesamten Münchner Stadtgebiets sowie des oberbayerischen Umlands. Die Nähe zum Klinikum Großhadern, zum Campus der Ludwig-Maximilians-Universität sowie zu zahlreichen Forschungseinrichtungen und Unternehmen macht diesen Standort nicht nur für Familien, sondern auch für Berufspendler und Kapitalanleger besonders attraktiv. Insgesamt bietet Neuried eine ausgezeichnete Wohnlage, die städtischen Komfort mit naturnaher Lebensqualität in idealer Weise vereint.

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die H & H Commercial GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma H & H Commercial GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma H & H Commercial GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die H & H Commercial GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Número da propriedade: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Sascha Hadeed

Nymphenburger Straße 120  München - Comercial
E-Mail: commercial.muenchen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com