

Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

# Mehrfamilienhaus mit Potenzial in sehr guter Lage von Neuried

Número de propiedad: C2520008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 2.250.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 364,09 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.178 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | C2520008                  |
| Superficie habitable | ca. 364,09 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 15                        |
| Dormitorios          | 9                         |
| Baños                | 7                         |
| Año de construcción  | 1960                      |
| Tipo de aparcamiento | 7 x Garaje                |

|                        |                                                     |
|------------------------|-----------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 2.250.000 EUR                                       |
| Casa                   | Casa plurifamiliar                                  |
| Comisión               | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis  |
| Estado de la propiedad | cuidado                                             |
| Método de construcción | Sólido                                              |
| Espacio utilizable     | ca. 525 m <sup>2</sup>                              |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido |

Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Datos energéticos

|                                     |            |                                                     |                        |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Certificado energético válido hasta | 27.09.2034 | Consumo de energía final                            | 110.30 kWh/m²a         |
| Fuente de energía                   | Aceite     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
|                                     |            | Año de construcción según el certificado energético | 1960                   |



Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## La propiedad





Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## La propiedad





Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## La propiedad



Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

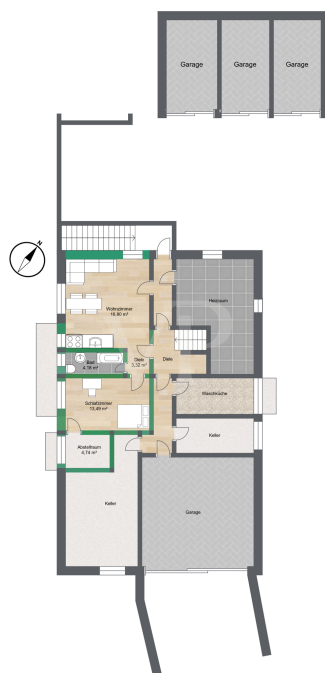
## La propiedad





Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

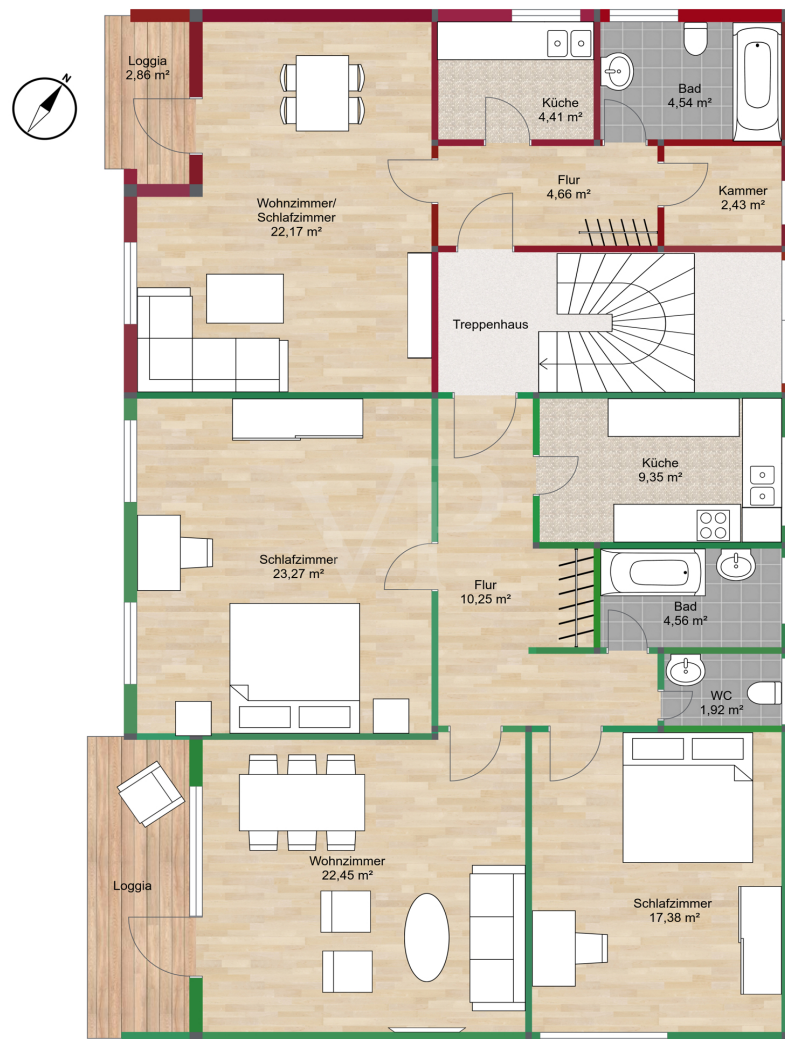
## La propiedad

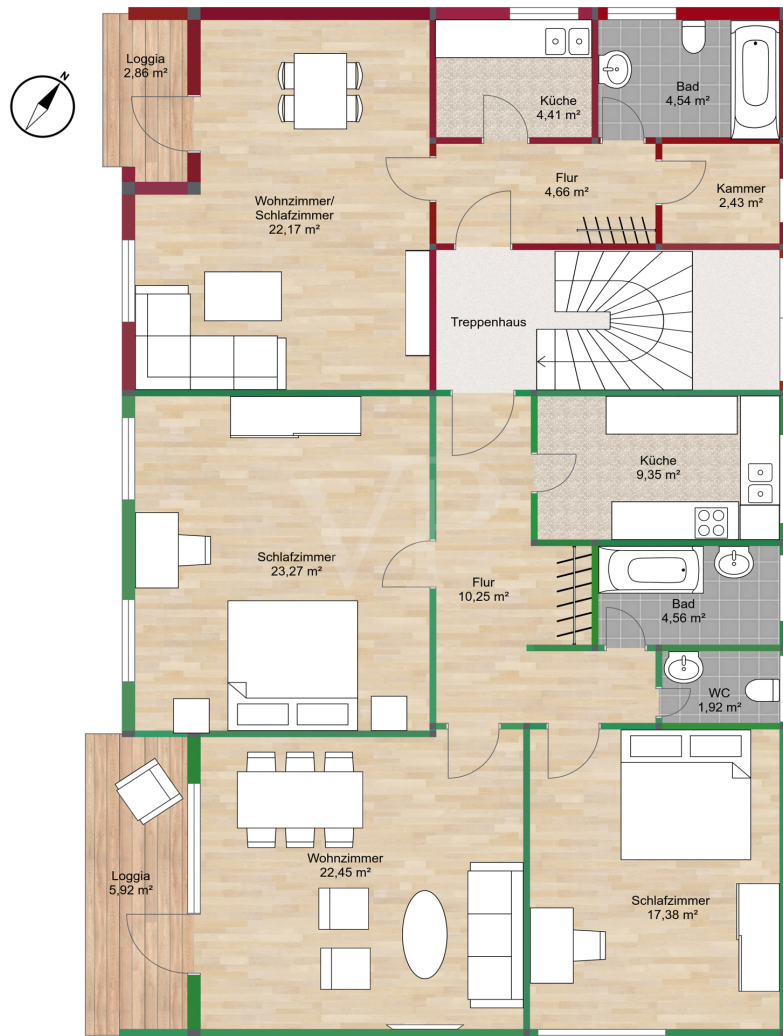


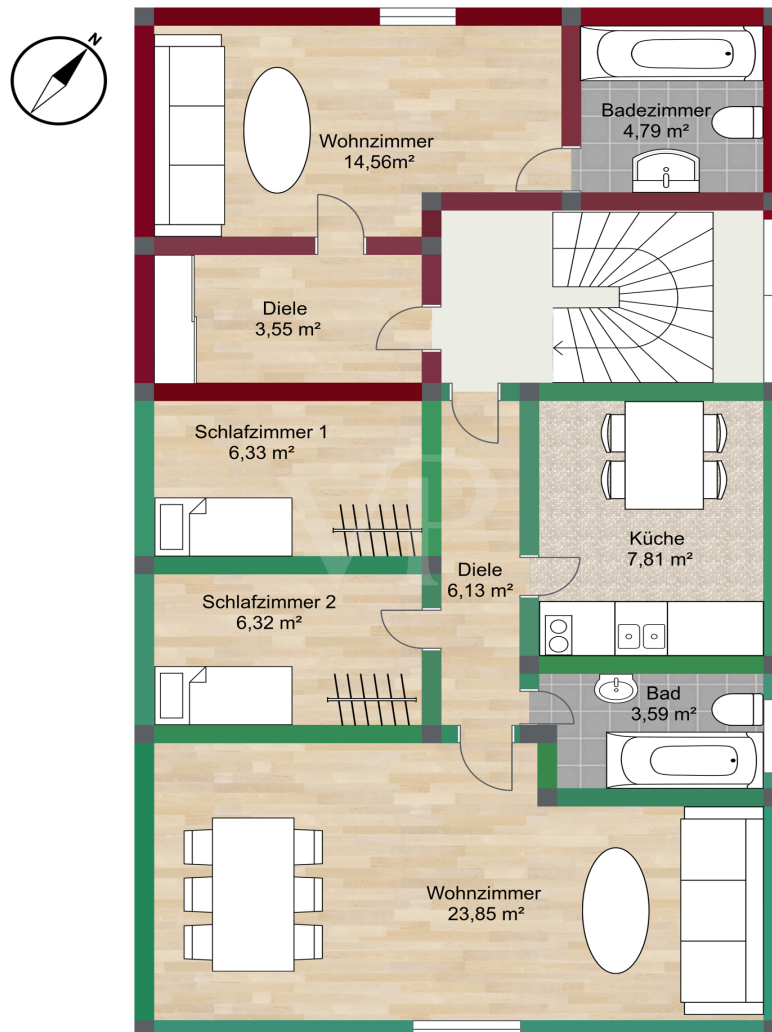


Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



Número de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Una primera impresión

In ruhiger Wohnlage von Neuried präsentiert sich dieses Mehrfamilienhaus als interessante Investitionsmöglichkeit mit erheblichem Entwicklungsspielraum. Auf einem ca. 1.178 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und befindet sich in gepflegten Zustand. Die Raumaufteilung gestaltet sich wie folgt: Erdgeschoss: – Wohneinheit links: ca. 91,05 m<sup>2</sup> – Wohneinheit rechts: ca. 38,50 m<sup>2</sup> Obergeschoss: – Wohneinheit links: ca. 91,05 m<sup>2</sup> – Wohneinheit rechts: ca. 38,50 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: – Wohneinheit links: ca. 22,90 m<sup>2</sup> – Wohneinheit rechts: ca. 40,14 m<sup>2</sup> Souterrain: – Wohneinheit ca. 41,69 m<sup>2</sup> 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 de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Detalles de los servicios

### HIGHLIGHTS

- Ruhige, etablierte Wohnlage in gefragtem Neuried
- Großzügige Grundstücksfläche von ca.: 1.178 m<sup>2</sup>
- Sieben Wohneinheiten mit ca. 364 m<sup>2</sup> 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 de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Todo sobre la ubicación

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-Station U3 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 de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Otros datos

**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 Handelsregistrauszugs, 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 de propiedad: C2520008 - 82061 Neuried – Neuried, Kreis München (Gemeinde)

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sascha Hadeed

---

Nymphenburger Straße 120, 80636 München

Tel.: +49 89 - 99 82 94 53 0

E-Mail: [commercial.muenchen@von-poll.com](mailto:commercial.muenchen@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)