



SCHEESER  
IMMOBILIEN

BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING



**EXPOSÉ.**  
**MODERNE DOPPELHAUSHÄLFTE IN BESTER WOHLNLAG.**

**BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING**

**ECKDATEN**

Baujahr:	2018
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 175 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	ca. 452 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 295 m <sup>2</sup>
Heizungsart:	Luftwärmepumpe
Geschosse:	4
Letzte Modernisierung:	2024
Zustand:	sehr gepflegt
Qualität der Ausstattung:	hochwertig / luxuriös
Bodenbelag:	Fliesen / Vollholz

Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja, voll unterkellert
Carport:	1 Stellplatz
Stellplatzanzahl:	2
Grundstücksfläche:	452 m <sup>2</sup>
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl Schlafzimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Vermietet:	Ja
Miete:	2.095,00 €

**KAUFPREIS**

1.090.000,00 €  
40.000,00 € Carport & Stellplätze

**KÄUFERPROVISION**

3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

**HINWEIS**

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Scheeser Immobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

## BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING

---

### OBJEKTbeschreibung

Die hochwertige und sehr gepflegte Doppelhaushälfte mit Carport und 2 Stellplätzen aus dem Jahr 2018 befindet sich in sehr guter und ruhiger Wohnlage im Herzen von Niederneuching, im oberbayerischen Landkreis Erding. Die Immobilie besticht durch ihr großzügiges und modernes Raumangebot mit einem großen Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Terrasse. Die geschickt konzipierte Raumaufteilung im OG, mit zwei Kinderzimmern und eigenem Badezimmer, sowie im DG mit Schlafzimmer und zusätzlichem Badezimmer, macht die DHH zu einem besonders komfortablen Zuhause. Die Vollunterkellerung erweitert das Raumangebot zusätzlich und wird durch einen großzügigen Hobbyraum abgerundet. Der für die aktuelle Marktsituation außergewöhnlich großflächige Garten macht das Objekt zu einem absoluten Wohntraum für Familien.

### LAGE

Die angebotene Immobilie befindet sich in der Gemeinde Neuching und liegt im südwestlichen Teil des Landkreises Erding zwischen Erdinger Moos und Hügelland. Im Norden grenzt die Gemeinde an Moosinning, im Süden und Westen an die Gemeinde Finsing, im Osten an die Gemeinde Wörth und im Südosten an die Gemeinde Ottenhofen an das Gemeindegebiet an. Die Gemeinde Neuching entstand 1970 aus dem Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gemeinden Oberneuching und Niederneuching und bildet seit 1978, also im Zuge der Gebietsreform, mit der südöstlich angrenzenden Gemeinde Ottenhofen die Verwaltungsgemeinschaft Oberneuching. Das Rathaus bzw. der Verwaltungssitz befindet sich in Oberneuching. Die Nähe zur Landeshauptstadt München (ca. 20 km), Flughafen München (ca. 10 km) und zur Stadt Erding (ca. 8 km) machen die Gemeinde Neuching daher zu einem äußerst attraktiven Wohnort in ruhiger und naturnaher Atmosphäre. Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, hausärztlicher Versorgung sowie Schulen und Kindergärten

### AUSSTATTUNG

Die Doppelhaushälfte wurde im Stil aktueller und zeitgemäßer Architektur errichtet und zeichnet sich durch modernes Design mit klaren Linien aus. Die großen Fensterfronten lassen viel Tageslicht in die Räume und schaffen dadurch eine freundliche Atmosphäre. Das Haus verfügt im Erdgeschoss über ein Gäste-WC, einen Eingangsbereich mit Stauraum sowie einen großen Wohn-/Essbereich mit Küche und Gartenzugang. Im ganzen Haus sind hochwertige Parkett- und Fliesenböden verlegt sowie 3-fach verglaste Fenster verbaut. Die Luftwärmepumpe betont zu dem den neuesten energetischen Standard für Wohngebäude, was sich in der Note A+ im Energieausweis widerspiegelt. Voraussichtlich im Herbst 2025 wird ersatzweise auf Fernwärme umgestellt. Das Obergeschoss teilt sich in zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne auf. Im Dachgeschoss befindet sich ein großzügiges Schlafzimmer mit separatem Badezimmer mit Dusche. Der Hobbyraum im Keller kann sowohl als Home-Office, Gästezimmer oder sonstigem Aufenthaltsraum genutzt werden, was die gut durchdachten Grundrisse im ganzen Haus einmal mehr betont.



SCHEESER  
IMMOBILIEN

BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING

---

## Impressionen.



BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING

Impressionen.



BIRKENSTRASSE 5A, 85467 NEUCHING

## Impressionen.



### **Ihr Ansprechpartner**

Herr Sebastian Scheeser  
Scheeser Immobilien  
Erlenstraße 14  
85435 Erding  
Tel. 08122 / 2259582  
Mobil. 0152 / 53031081  
Email. [sebastian@scheeser-immobilien.de](mailto:sebastian@scheeser-immobilien.de)  
[www.scheeser-immobilien.de](http://www.scheeser-immobilien.de)

### **Rechtshinweise**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.  
Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.