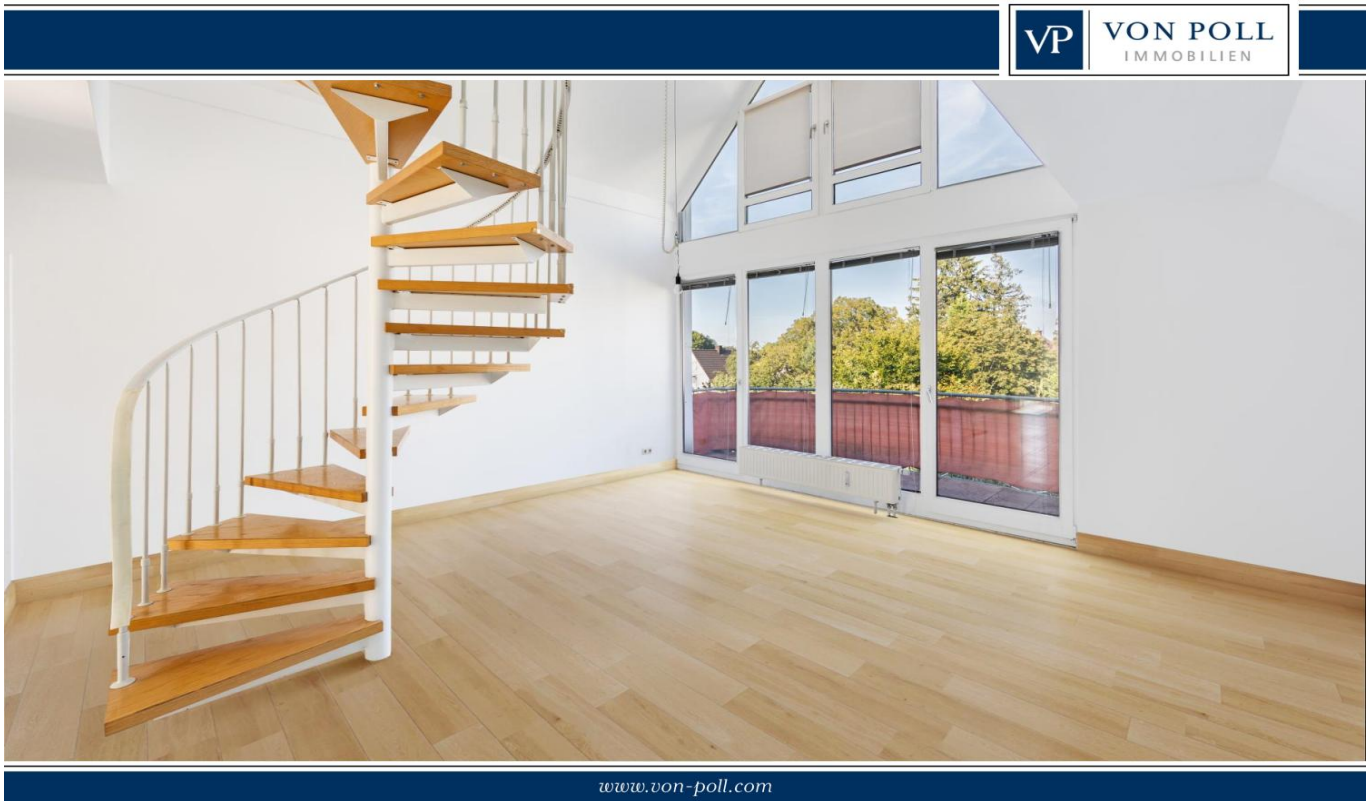
München – Aubing

Attraktive Maisonette in zentraler und begehrter Lage von Aubing

Objektnummer: 24225036



KAUFPREIS: 850.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 125,44 m² • **ZIMMER:** 6

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Auf einen Blick

Objektnummer	24225036
Wohnfläche	ca. 125,44 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	2 x Duplex, 20000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	850.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

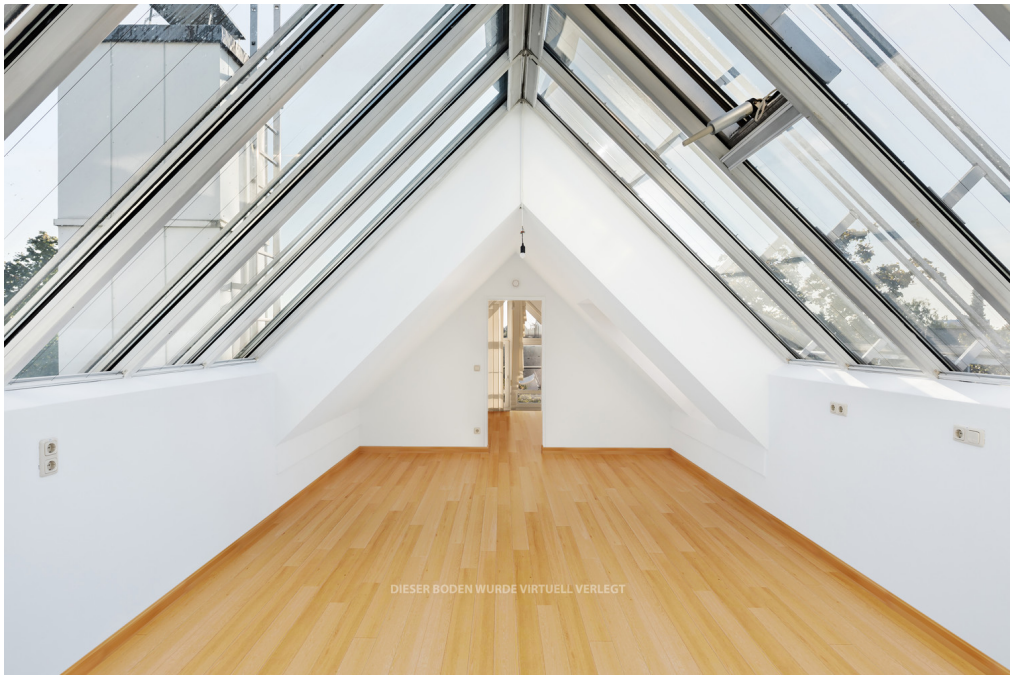
Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	151.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.11.2024	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie



Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

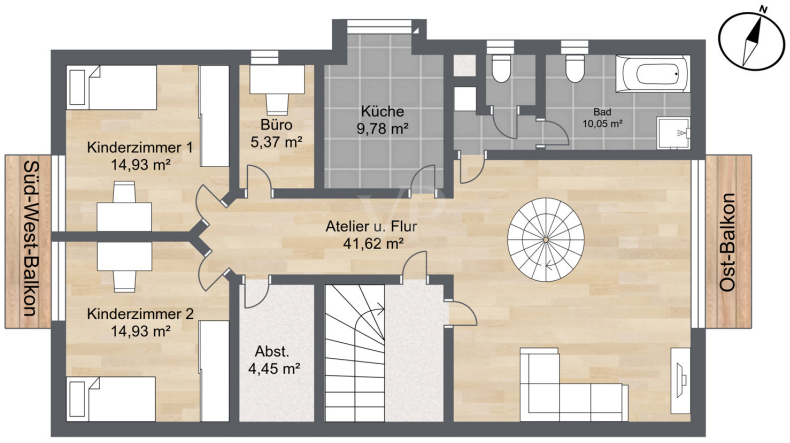
Die Immobilie

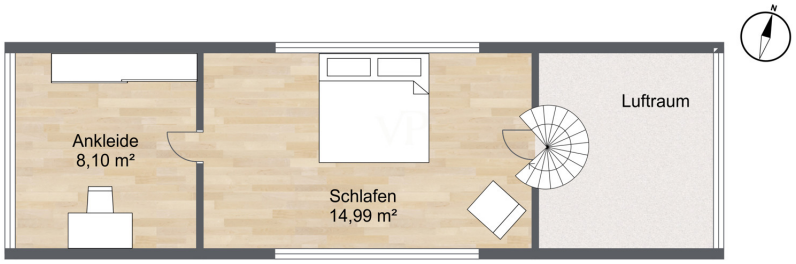
Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Ein erster Eindruck

Diese attraktive Maisonettewohnung im ruhigen Stadtteil Aubing, erbaut im Jahr 1993, bietet auf etwa 125 Quadratmetern eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die sowohl als Wohnung für kleine Familien als auch als Praxisräume genutzt werden kann. Die Einheit befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus und vereint modernes Wohnen mit beruflicher Nutzung. Im unteren Stockwerk empfängt Sie ein großzügiges Wohnzimmer mit hohen Decken und edlen weißen Fliesen, das besonders hell und modern wirkt. Der offene Raum ist ideal für entspannte Familienabende oder geschäftliche Zusammenkünfte. Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einem der beiden Balkone: Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon ist perfekt für gemütliche Stunden in der Nachmittagssonne, während der östlich gelegene Balkon ein einladender Ort für ein sonniges Frühstück am Morgen ist. Eine elegante Holztreppe führt ins obere Stockwerk, wo sich zwei lichtdurchflutete Zimmer befinden. Diese Räume bieten durch große Fenster viel Tageslicht und sind ideal als Schlafzimmer, Büro oder Praxisräume nutzbar. Am Abend können Sie von hier aus den atemberaubenden Sternenhimmel betrachten und in eine ruhige, entspannte Atmosphäre eintauchen. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt dafür, dass private und gemeinschaftliche Bereiche der Wohnung klar getrennt sind, was eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre schafft. Zur Wohnung gehören außerdem drei Stellplätze, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge oder Besucher bieten – ein wertvoller Komfort in München. Zusätzlich bietet die Immobilie an beiden Seiten Grünflächen, die allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Die Lage im Stadtteil Aubing bietet Ihnen eine grüne, ruhige Umgebung mit guter Anbindung an die Innenstadt. Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, sodass Sie die Vorteile einer naturnahen Umgebung mit der Erreichbarkeit städtischer Infrastrukturen kombinieren können. Für weitere Informationen oder Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS
* Großzügiges Wohnzimmer mit hohen Decken
* Zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen
* Helle Zimmer im oberen Stockwerk
* Durchdachte Raumaufteilung
* Drei Stellplätze
* Separater großzügiger Keller
* Fahrradhaus
* Grünfläche zur gemeinschaftlichen Nutzung
* Begehrte und zentrale Lage von Aubing
* Reichlich Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
* Ausblick in den Sternenhimmel

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Alles zum Standort

Der begehrte westliche Stadtteil Aubing zeichnet sich durch hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert aus. "Ubingen" hieß Aubing einst, als es im Jahr 1010 erstmals erwähnt wurde. Damals schenkte Heinrich II. den Ort dem Kloster Polling, und die Edlen der Ubingen als Ministerialen der Stiftung Polling ließen sich hier nieder. Ab 1450 wurde Aubing zudem Hofmark des Kloster Ettals – und Sitz des klösterlichen Amtsmannes mit weitreichenden politischen Rechten. Bis ins 19. Jahrhundert galt Aubing als kirchliche Metropole im Münchner Westen. Im Jahr 1808 wurde Aubing schließlich zur selbstverwalteten Gemeinde. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1942 galt das Dorf als größte Landgemeinde Bayerns. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station Aubing, ist die Innenstadt in 15 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 20 Minuten zu erreichen. Die Autobahnen München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe ausreichend vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Edeka und ein Netto Marken-Discount, direkt um die Ecke eine Sparkasse sowie ein Subway-Restaurant. Auch ein Clever Fit Fitnessstudio, eine Bäckerei und ein Lidl sind fußläufig gut erreichbar. Außerdem bieten die 2011 erbauten "Pasing-Arcaden" im benachbarten Stadtteil Pasing zusätzlich circa 150 verschiedene Geschäfte von Drogerien, Modeboutiquen und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften und versorgen damit die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Praktische Anlaufstellen wie die Baumärkte Hornbach und OBI sowie die Metro sind ebenfalls in wenigen Fahrminuten erreichbar. Zudem befindet sich das moderne Bildungszentrum Freiham mit umfassenden Schul- und Betreuungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Fünf weiterführende Schulen, davon zwei Gymnasien, eine Realschule und zwei Mittelschulen, sieben Grundschulen und zahlreiche Kitas liegen in direkter Umgebung und bieten somit eine perfekte Bildung für Ihre Kinder. Auch liegen 13 Ärzte in und um Aubing in angenehmer Reichweite. Zu den Naherholungsgebieten zählen die ca. 1,8 km² große Aubinger Lohe, ein Waldstück, das Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes ist und sich ideal für schöne Spaziergänge eignet. Zudem hat man mit dem Langwieder See und dem Lußsee zwei der schönsten Münchner Badeseen in unmittelbarer Nähe. Erstmals erwähnt wurde das Gut bereits im Jahr 1136. Das gesamte Gebäudeensemble mit der Heilig-Kreuz-Kirche steht heute unter Denkmalschutz.

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.11.2024. Endenergieverbrauch beträgt 151.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien 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. 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.

Objektnummer: 24225036 - 81243 München – Aubing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com