

München – Aubing

Raum für Familien & Visionäre - Reiheneckhaus mit 2 Gärten in Top-Lage

Property ID: 25036033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149,85 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 459 m²

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

At a glance

Property ID	25036033
Living Space	ca. 149,85 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.190.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	195.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	16.10.2033	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



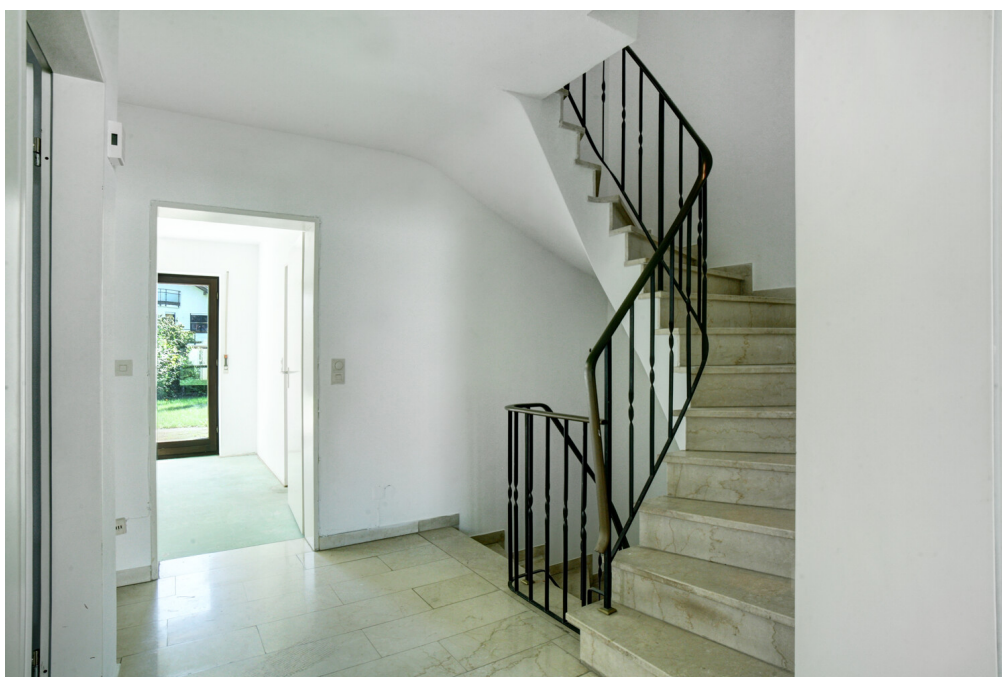
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



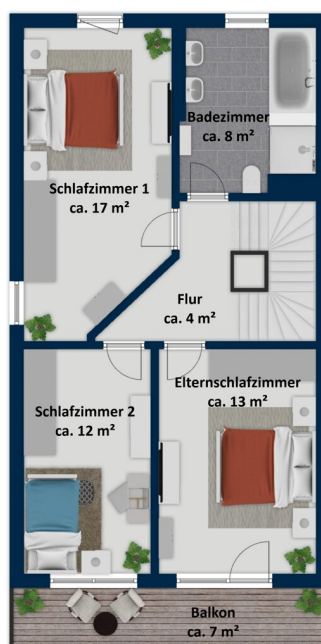
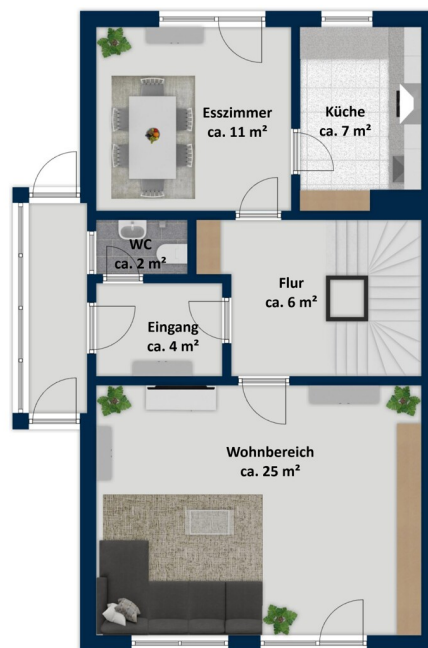
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



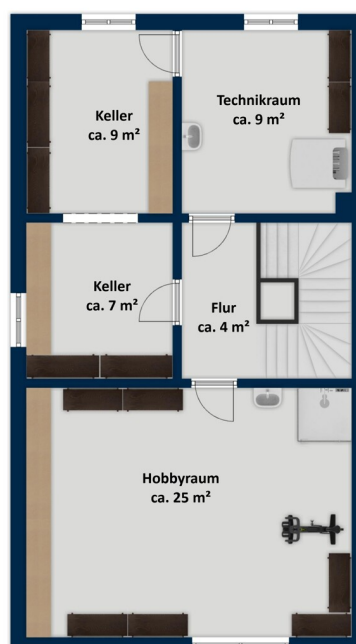
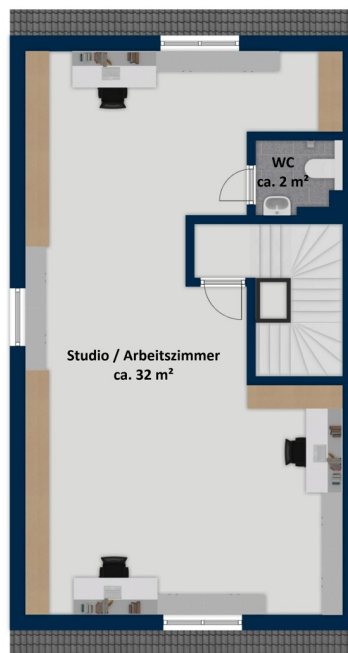
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Projekt mit Herz - einem Reiheneckhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von München-Aubing. Auf einem Grundstück von ca. 459?m² bietet dieses Haus nicht nur Raum, sondern auch echtes Entwicklungspotenzial für alle, die sich ihren Wohnraum selbst gestalten möchten.

Das Haus wurde 1980 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150?m², verteilt auf drei Etagen. Es ist renovierungsbedürftig, aber die Substanz ist solide und die Möglichkeiten sind groß. Besonders schön: zwei Gartenbereiche, ein Süd-West-Vordergarten und ein Ostgarten auf der Rückseite, sorgen den ganzen Tag über für Sonne. Vom Obergeschoss aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit Blick in den Vorgarten.

Im 1. Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer. Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und bietet mit eigenem WC zusätzlichen Raum für Rückzug, Homeoffice oder Gäste.

Im Erdgeschoss liegt das Herzstück: Ein großzügiger Wohnbereich mit Zugang zum Garten.

Im Untergeschoss findet sich ein Hobbyraum mit Dusche, der sich wunderbar als Wellnessbereich oder Gästebereich eignet. Zusätzlich gibt es einen Wasch- und Technikraum. Die Heizungsanlage (Gastherme) wurde 2015 erneuert. Die Böden im Haus wurden bereits entfernt - ein klarer Vorteil für alle, die direkt loslegen möchten, ohne Rückbaukosten.

Ein echtes Highlight sind die zwei Einzelgaragen (eine mit angebautem Gartenhaus) sowie drei Außenstellplätze - eine Rarität in dieser Lage.

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

Details of amenities

- * Reiheneckhaus mit großem Grundstück (ca. 459?m²)
- * Baujahr: 1980
- * Wohnfläche: ca. 150?m²
- * Ausgebautes Dachgeschoss mit WC
- * Hobbyraum mit Dusche im Untergeschoss - ideal für Wellness oder Gäste
- * Zwei Gartenbereiche (Vordergarten Süd-West, Hintergarten Ost)
- * Markise im Vorgarten
- * Balkon im 1. OG mit Blick auf den Vorgarten
- * Drei Schlafzimmer und ein Bad im Obergeschoss
- * Separate Küche, Wohn- und Essbereich im EG
- * Gäste-WC im Erdgeschoss
- * Zwei Einzelgaragen (eine mit angebautem Gartenhaus) sowie drei Außenstellplätze
- * Heizungsanlage (Gastherme) 2015 erneuert
- * Böden bereits entfernt - kein Rückbau nötig
- * Ruhige Spielstraße - ideal für Familien

Das Haus überzeugt durch seinen klassischen Grundriss, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und die sonnige Ausrichtung. Die zwei Gartenbereiche, die Garage-/Stellplatzsituation sowie der ausbaubare Hobbyraum im Untergeschoss machen die Immobilie besonders attraktiv. Ein ideales Projekt für Familien, Handwerker oder Kapitalanleger mit Sinn für Potenzial.

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

All about the location

Das Reiheneckhaus befindet sich im Münchner Stadtteil Aubing. Trotz der ruhigen Wohnlage profitieren Sie hier von einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und vielen Grünflächen - ideal für Familien, Paare und alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten.

Ein besonderer Vorteil: Die Straße ist eine verkehrsberuhigte Spielstraße, was für Kinder ein echtes Plus an Sicherheit und Freiraum bedeutet.

In fußläufiger Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Kitas, Schulen sowie diverse Restaurants und Cafés. Auch der Langwieder See, die Aubinger Lohe und der Eichenauer Forst bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Grünen.

VERKEHRSANBINDUNG

Öffentlicher Nahverkehr:

Die S-Bahn-Station „Lochhausen“ (S3) ist in ca. 12 Gehminuten (rund 900m) erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. Die Fahrzeit zum Hauptbahnhof beträgt etwa 20 Minuten. Zusätzlich ist die Bushaltestelle „Riesenburgstraße“ (Linie 143) in nur ca. 3 Gehminuten erreichbar.

Autobahn:

Über die Aubinger Straße gelangen Sie in wenigen Minuten zur A99 sowie zur A8, was eine sehr gute Anbindung in alle Richtungen ermöglicht – besonders attraktiv für Pendler mit Auto.

ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 44km, etwa 35–40 Autominuten

Marienplatz München: ca. 14km, etwa 25–30 Minuten mit der S-Bahn

Hauptbahnhof München: ca. 13km, ca. 20 Minuten mit der S-Bahn

Supermärkte (REWE, Norma, Edeka): ca. 300m bis 800m entfernt

Ärzte, Apotheken und Restaurants: ca. 300?m bis 1?km entfernt

Diese Lage verbindet familienfreundliches Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV und das Münchner Umland. Ideal für alle, die ruhig wohnen möchten, aber auf Komfort und Stadtnähe nicht verzichten wollen.

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 195.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage (3,57 % inkl. MwSt. aus notariellem Kaufpreis) an die von Poll Immobilien 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

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com