München – Aubing

Zuhause für Familien mit Weitblick – Reiheneckhaus mit zwei Gärten in bester Lage

Objektnummer: 25036033

KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 149,85 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 459 m^2

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Auf einen Blick

Objektnummer	25036033
Wohnfläche	ca. 149,85 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	16.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	195.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

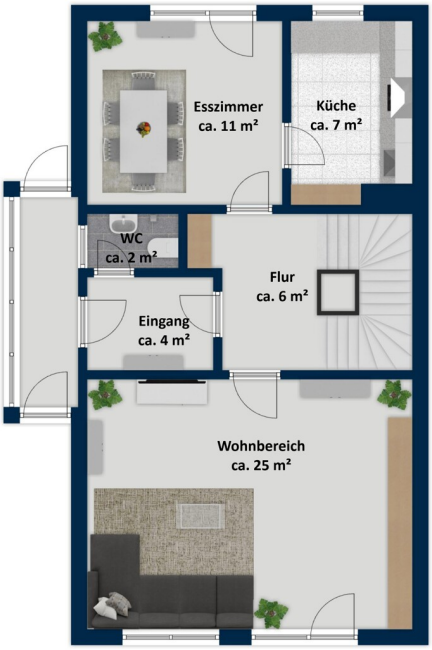
Die Immobilie

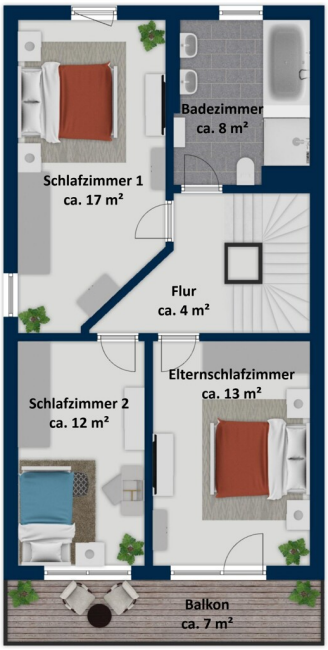
Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

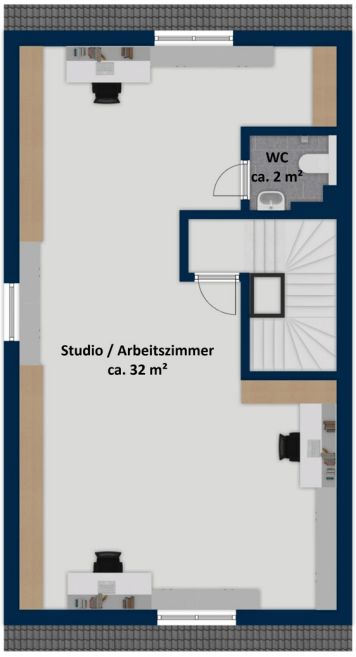
Die Immobilie

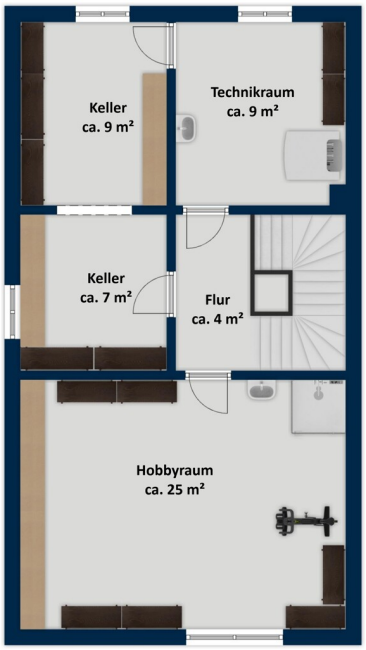




Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Die Immobilie

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Ein erster Eindruck

Familienidylle trifft Gestaltungsspielraum - ein Reiheneckhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von München-Aubing – ideal für Familien, die Raum für Leben und Entwicklung suchen.
Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 459 m² bietet dieses Zuhause nicht nur Platz, sondern auch echtes Potenzial, um den eigenen Wohntraum zu verwirklichen.

Das Haus wurde 1980 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 150 m², verteilt auf drei Etagen. Es befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, überzeugt jedoch durch seine solide Substanz und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight: Zwei Gartenbereiche – ein sonniger Süd-West-Garten vorne und ein ruhiger Ostgarten auf der Rückseite – garantieren ganztägig Licht und Erholung im Grünen. Vom Obergeschoss führt der Balkon direkt in den Blick ins Grüne – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder den Abend mit der Familie.

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten – das Herzstück des Hauses, wo Familie und Freunde zusammenkommen.

Im 1. Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer und ein Bad, ideal für Familienleben mit Kindern.
Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und verfügt über ein eigenes WC – ideal als Rückzugsort, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum: Ein Hobbyraum mit Dusche eignet sich wunderbar als Wellness- oder Gästebereich. Zudem stehen ein Waschraum und der Technikraum zur Verfügung.
Die Gastherme wurde 2015 erneuert, und die Böden sind bereits entfernt – ideal für alle, die sofort mit der Neugestaltung starten möchten, ohne Rückbaukosten.

Ein echtes Plus sind die zwei Einzelgaragen (eine mit angebautem Gartenhaus) sowie drei Außenstellplätze – ein seltener Komfort in dieser Lage.

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Ausstattung und Details

* 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 Vordergarten
* 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.

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Alles zum Standort

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 900?m) 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. 44?km, etwa 35–40 Autominuten

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

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

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

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Weitere Informationen

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

Objektnummer: 25036033 - 81249 München – Aubing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com