

München - Aubing

# Wohnen mit Freiraum: Doppelhaushälfte mit weitläufigem Garten in ruhiger Lage

Property ID: 26225030



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

**PURCHASE PRICE: 960.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180,73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 486 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

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

Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## At a glance

Property ID	26225030	Purchase Price	960.000 EUR
Living Space	ca. 180,73 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	5	Usable Space	ca. 79 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## Energy Data

Energy Source	<b>Oil</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy certificate valid until	<b>17.08.2035</b>	Final energy consumption	<b>104.60 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Power Source	<b>Oil</b>	Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>2005</b>

Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## The property



Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## The property



Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## The property



Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## The property



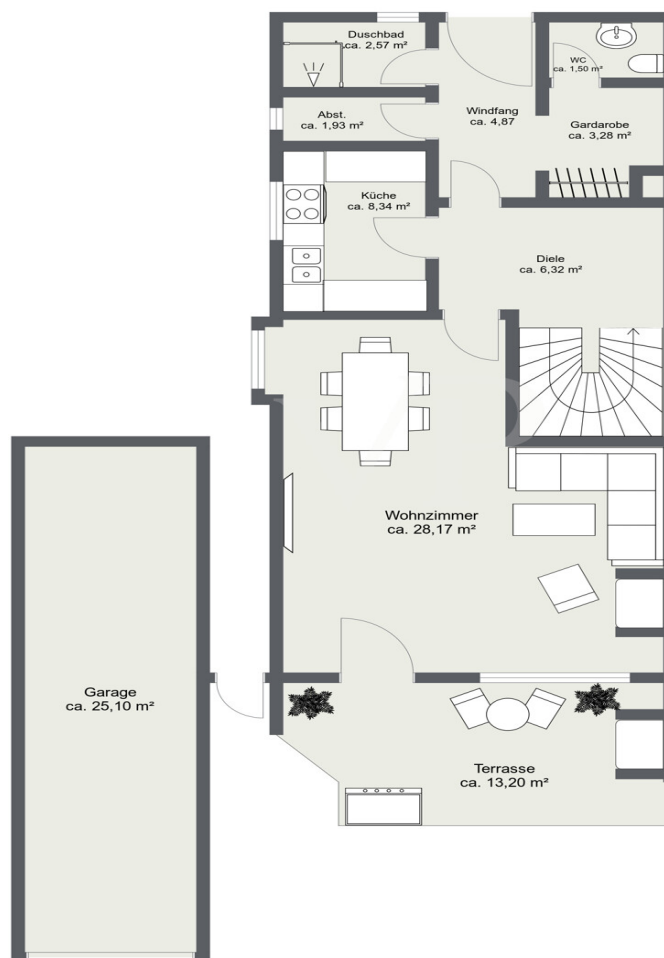
Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

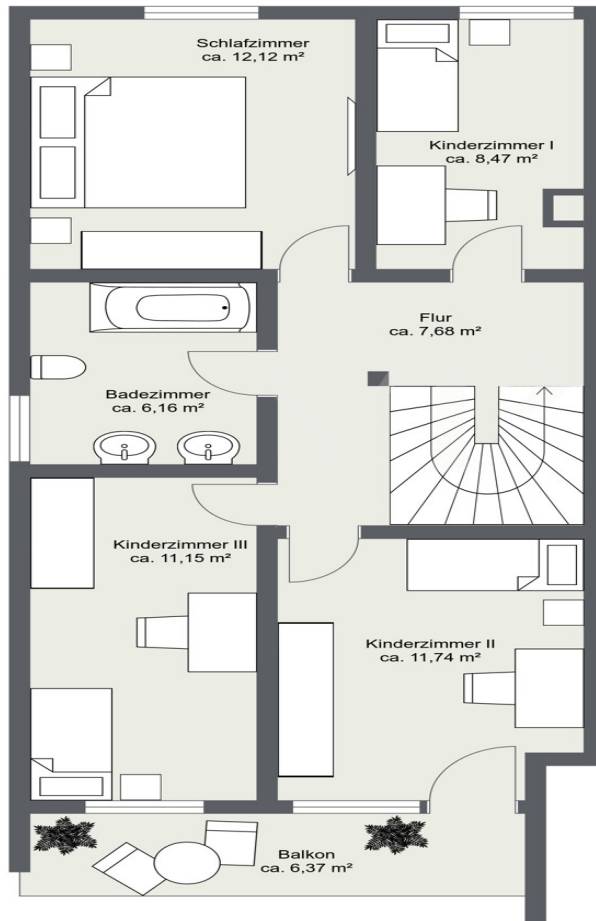
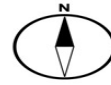
## The property

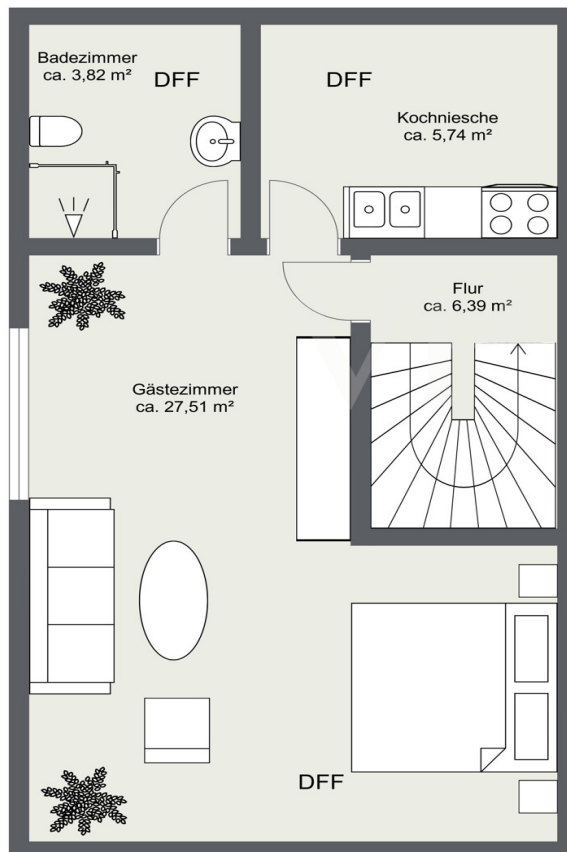
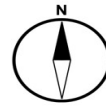


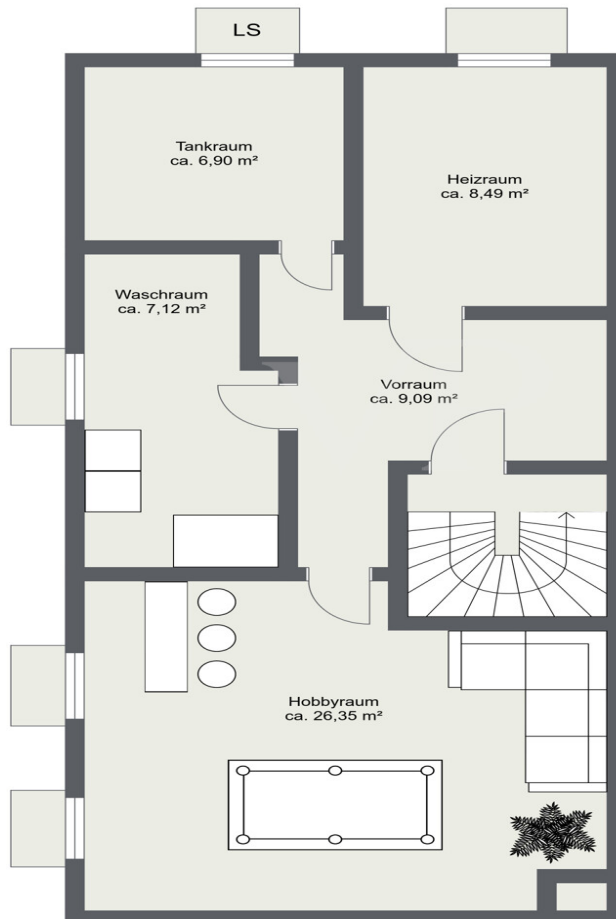
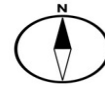
Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

## **A first impression**

**Raum für Familie und Garten: Doppelhaushälfte mit besonderem Außenbereich in Aubing**

Wer ein Zuhause mit Charakter, großzügigen Außenflächen und vielseitigem Raumangebot sucht, findet hier eine außergewöhnlich reizvolle Gelegenheit. Diese Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Aubing überzeugt nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch die besondere Kombination aus wohnlicher Atmosphäre, gut durchdachter Aufteilung und einem Außenbereich, der das Haus in besonderer Weise ergänzt.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die einladende Ausstrahlung der Immobilie. Die Diele verbindet die Räume auf angenehme Weise und führt in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der mit seinem gemauerten Kamin und dem direkten Zugang ins Freie den Mittelpunkt des Hauses bildet. Große Fensterflächen schaffen eine schöne Verbindung zwischen Innen- und Außenraum und lassen viel Tageslicht in den Wohnbereich. Die im Erdgeschoss verlegten Terrakottaböden verleihen dieser Ebene eine warme, charaktervolle Note und unterstreichen das wohnliche Ambiente mit einer zeitlosen Ausstrahlung.

Die Küche ist praktisch in den Grundriss eingebunden und bietet kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC, ein Duschbad sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Im Obergeschoss setzt sich das stimmige Raumgefühl fort. Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als klassischer Schlafbereich, als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Das Badezimmer mit Badewanne und der Balkon mit Blick ins Grüne verleihen dieser Etage zusätzlichen Komfort und schaffen eine angenehme Wohnqualität für den Familienalltag.

Auch das Dachgeschoss fügt sich überzeugend in das Gesamtbild ein. Mit einem großzügigen Raum, integrierter Kochnische und einem weiteren Badezimmer entsteht hier ein Bereich, der sich ideal für Gäste, zum Arbeiten oder als separater Rückzugsort nutzen lässt.

Im Untergeschoss stehen neben den klassischen Funktionsräumen wie Waschaum, Heizraum und Tankraum weitere Flächen zur Verfügung, die dem Haus zusätzlichen Spielraum im Alltag geben. Besonders der Hobbyraum eröffnet vielfältige Möglichkeiten – ob für Sport, Freizeit, Werkstatt oder Stauraum.

Eine besondere Stärke dieser Immobilie liegt in der Gestaltung der Außenflächen. Bereits

der Vorgarten verleiht dem Haus einen ansprechenden Auftakt und schafft gemeinsam mit der vorgelagerten Terrasse ein einladendes Entrée. Hinter dem Haus öffnet sich eine großzügige Gartenfläche, die viel Platz für Erholung, Spiel und gesellige Stunden im Freien bietet. Diese Aufteilung verleiht dem Grundstück eine besondere Qualität, da sich repräsentative Bereiche und private Rückzugsorte auf angenehme Weise ergänzen. Der Außenkamin im Terrassenbereich setzt dabei einen markanten Akzent und schafft eine stimmungsvolle Atmosphäre mit besonderem Flair.

Abgerundet wird das Angebot durch eine geräumige Einzelgarage.

Diese Immobilie spricht vor allem Käufer an, die kein austauschbares Haus suchen, sondern ein Zuhause mit Substanz, Atmosphäre und Außenflächen, die weit über das Übliche hinausgehen.

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

## **Details of amenities**

- \* **Großzügige Doppelhaushälfte mit durchdachtem Raumkonzept**
- \* **Weitläufiges Grundstück mit Gartenflächen vor und hinter dem Haus**
- \* **Sonnige Terrasse mit stimmungsvollem Außenkamin**
- \* **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang**
- \* **Terrakottaböden im Erdgeschoss mit warmer, zeitloser Ausstrahlung**
- \* **Vier optimal geschnittene Zimmer im Obergeschoss**
- \* **Sauna im Untergeschoss für entspannte Wellnessmomente**
- \* **Dachgeschoss mit zusätzlichem Raum, Kochnische und Badezimmer**
- \* **Vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss**
- \* **Gäste-WC und zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss**
- \* **Geräumige Einzelgarage**
- \* **Ruhige, gewachsene Wohnlage in Aubing**
- \* **Hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt**

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

## **All about the location**

Aubing zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchner Westen und überzeugt durch die gelungene Verbindung von urbaner Anbindung, gewachsener Nachbarschaft und naturnahem Wohnen. Der Stadtteil bietet ein ruhiges, familienfreundliches Umfeld mit hoher Lebensqualität und spricht besonders Menschen an, die ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stadtleben und Erholung schätzen. Gepflegte Wohnstraßen, ein angenehmes Wohnumfeld und die Nähe zu weitläufigen Grünflächen prägen den besonderen Charakter dieser Lage.

Die unmittelbare Umgebung bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables und gut organisiertes Familienleben. Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in bequemer Reichweite und tragen zu einer hohen Alltagstauglichkeit bei. Darüber hinaus sorgen verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten, Spielplätze sowie Naherholungsflächen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert. Aubing verbindet damit auf besondere Weise Ruhe, Lebensqualität und Familienfreundlichkeit.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich ausgesprochen attraktiv. Sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr sind die Münchner Innenstadt und umliegende Stadtteile gut erreichbar. Dadurch profitieren Bewohner von einer angenehmen Wohnlage mit gleichzeitig hoher Flexibilität im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote sowie eine gute medizinische Versorgung runden die hervorragende Infrastruktur dieser Wohnlage ab.

Wer ein Zuhause in einer ruhigen, grünen und zugleich gut angebundenen Lage sucht, findet in Aubing ein Wohnumfeld, das durch Lebensqualität, gewachsene Strukturen und ein angenehmes nachbarschaftliches Miteinander überzeugt.

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

## **Other information**

### **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.

**Property ID: 26225030 - 81245 München - Aubing**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Sascha Hadeed**

---

**Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing**

**Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0**

**E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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