

München / Aubing - Aubing

# Charmantes Einfamilienhaus mit viel Platz, Süd-West-Garten und flexiblem Nutzungskonzept

Property ID: 26225046



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

**PURCHASE PRICE: 1.090.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196,59 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 540 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - 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: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## At a glance

Property ID	26225046	Purchase Price	1.090.000 EUR
Living Space	ca. 196,59 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2021
Bedrooms	4	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1938	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	129.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.05.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



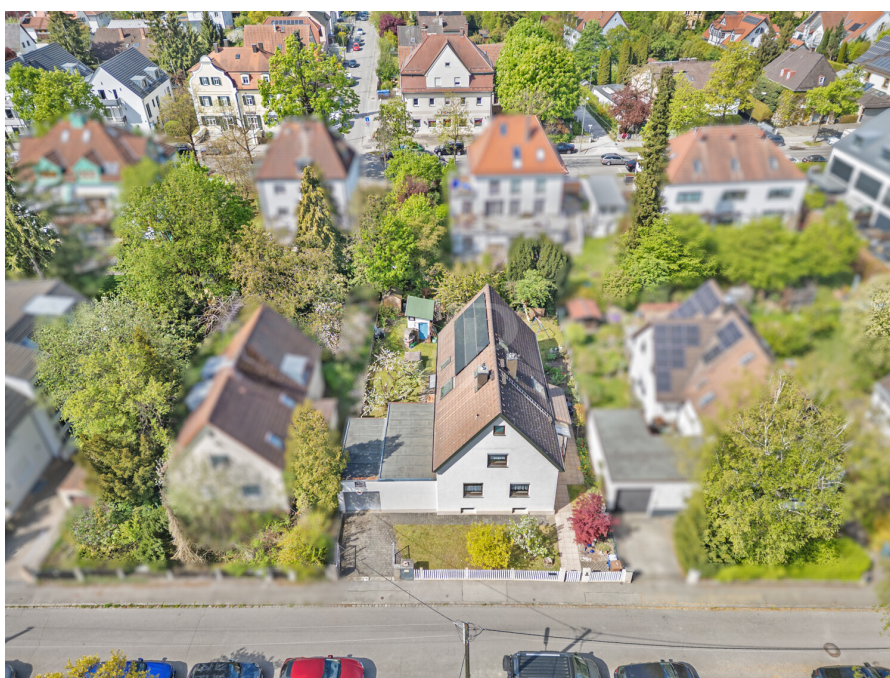
Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## The property



Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

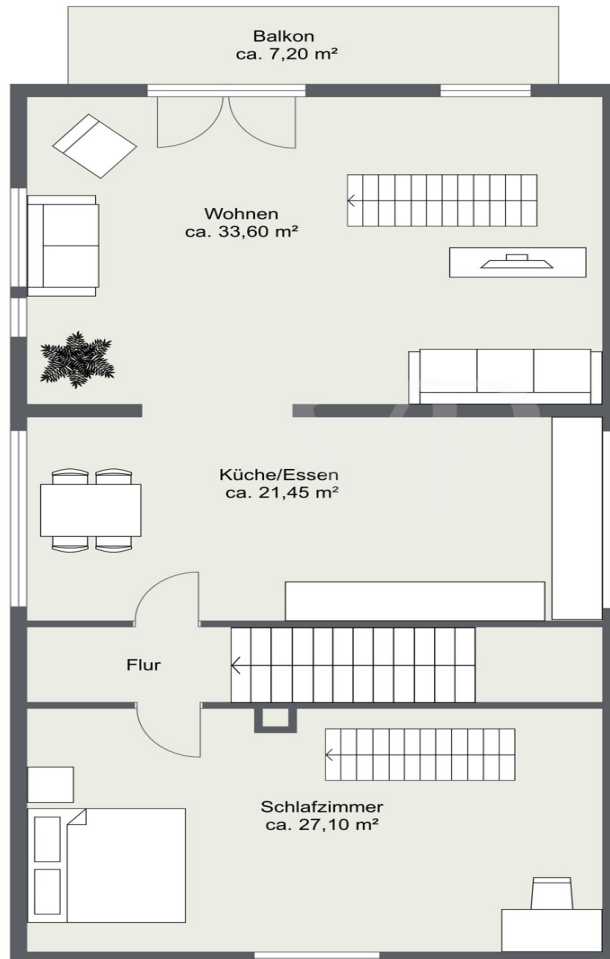
## The property

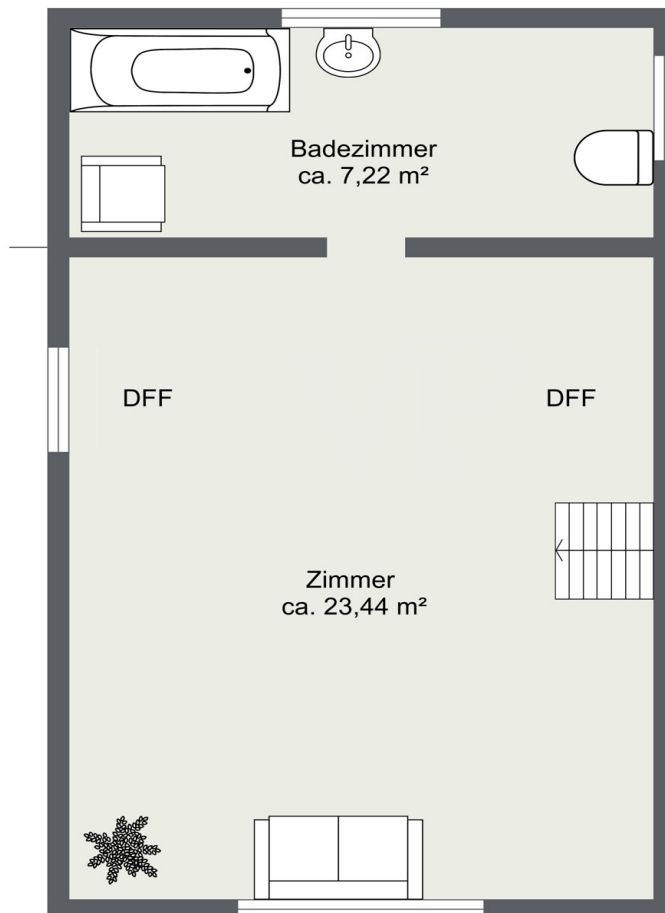


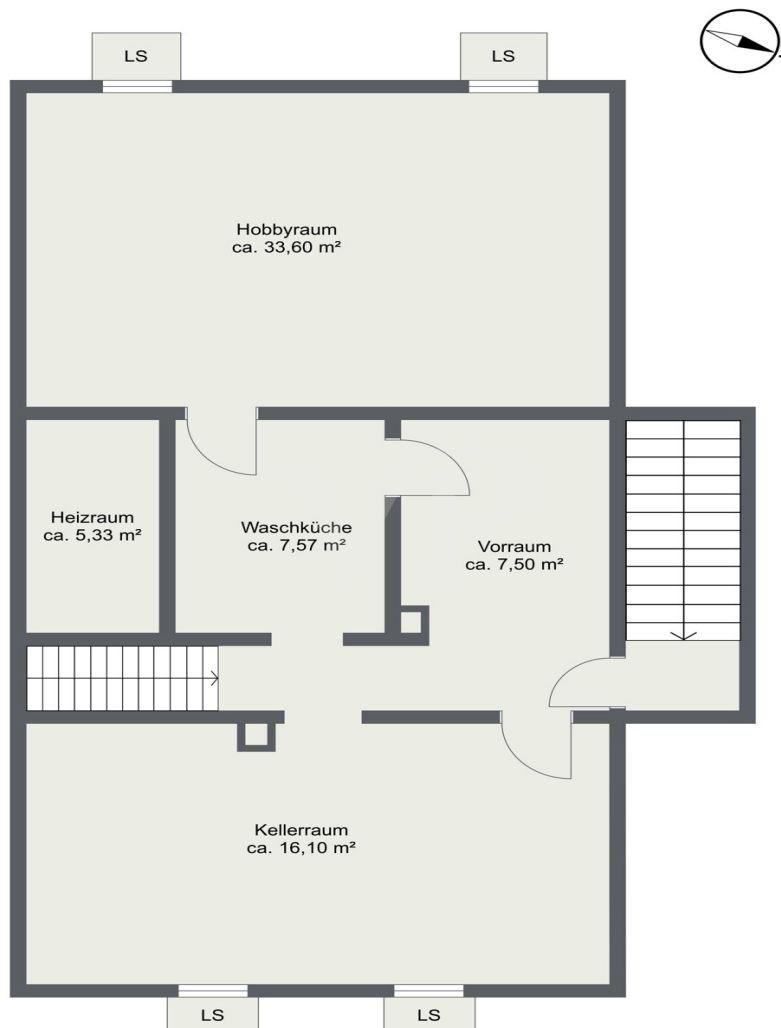
Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing

## 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: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing**

## **A first impression**

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1938 wurde durch spätere Erweiterungen ergänzt und überzeugt heute mit einer großzügigen Raumstruktur sowie bemerkenswerter Flexibilität. Ursprünglich 1938 errichtet, wurde die Immobilie 1973 und 1992 baulich ergänzt und 2021 durch den Ausbau des Dachgeschosses weiter aufgewertet. Entstanden ist ein Zuhause mit Charakter, Substanz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, das sich unterschiedlichen Lebensphasen auf überzeugende Weise anpasst.

Im Erdgeschoss bildet der offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Im Jahr 2021 wurden hier die Küche erneuert und durch einen Durchbruch eine offenere, zeitgemäße Verbindung der Wohnbereiche geschaffen. Die großzügige Raumwirkung schafft eine kommunikative Wohnqualität und verbindet Kochen, Essen und Wohnen auf natürliche Weise. Drei gut geschnittene Zimmer eignen sich als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Ein vollwertiges Badezimmer mit neuer ebenerdiger Dusche, ein separates Gäste-WC sowie eine Garderobe runden diese Ebene funktional ab und unterstreichen den hohen Alltagskomfort.

Das Obergeschoss eröffnet eine weitere, eigenständig nutzbare Wohnstruktur. Ein großzügiger Wohnbereich, ein separater Koch- und Essbereich, ein Schlafzimmer sowie der Balkon schaffen angenehme Privatsphäre und machen diese Ebene besonders interessant für ältere Kinder, Gäste, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder ein Mehrgenerationenkonzept. Die vorhandene Aufteilung ermöglicht klare Rückzugsbereiche, ohne den Zusammenhang des Hauses zu verlieren.

Das 2021 ausgebauten Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um ein zusätzliches Zimmer sowie ein Bad und erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses auf wertvolle Weise. Durch Dachflächenfenster erhält diese Ebene zusätzliches Licht und eignet sich je nach Bedarf als Rückzugsbereich, Arbeitszimmer, Gästeebene oder privater Wohnbereich. Gerade in Verbindung mit den weiteren Etagen entsteht eine außergewöhnlich flexible Gesamtstruktur.

Auch das Untergeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten deutlich. Neben Heizraum, Waschbereich und weiteren Kellerflächen steht ein großzügiger Hobbyraum mit ca. 35 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Fläche bietet wertvolles Potenzial für Sport, Freizeit, Arbeiten, Stauraum oder eine ergänzende Nutzungszone abseits der Hauptwohnebenen.

Aufgrund der Raumstruktur eignet sich das Haus auch sehr gut als Zweifamilienhaus oder für ein Mehrgenerationenkonzept – etwa für Eltern und Kind mit jeweils eigenständigen

**Wohnbereichen. Ebenso denkbar ist eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.**

**Das ca. 540 m<sup>2</sup> große Grundstück bildet einen schönen Rahmen für dieses vielseitige Wohnangebot. Der Garten ist nach Süd-Westen ausgerichtet und profitiert von angenehmer Belichtung bis in die Abendstunden. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und bietet viel Platz für Essen, Entspannen und gesellige Stunden im Grünen. Der gepflegte Vorgarten verleiht dem Anwesen bereits straßenseitig einen einladenden, gewachsenen Charakter.**

**Auch mit Blick auf die Zukunft zeigt sich die Immobilie gut aufgestellt. Die Photovoltaikanlage mit rund 2,7 kWp sowie die erfolgten Aus- und Umbaumaßnahmen unterstreichen den zeitgemäßen Charakter des Hauses und bieten eine solide Grundlage für individuelle Anpassungen.**

**So präsentiert sich ein gewachsenes Zuhause mit besonderer Vielseitigkeit: charmant in seiner Geschichte, großzügig in seiner Struktur und offen für unterschiedliche Wohnideen – ideal für Menschen, die eine Immobilie mit Charakter, Perspektive und langfristigem Nutzungspotenzial suchen.**

**Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing**

## **Details of amenities**

### **HIGHLIGHTS:**

- \* **Einfamilienhaus mit Charakter und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- \* **Ursprungsbaujahr 1938, erweitert durch Anbauten in den Jahren 1973 und 1992**
- \* **Ausgebautes Dachgeschoss aus dem Jahr 2021 mit zusätzlichem, flexibel nutzbarem Zimmer und Bad**
- \* **Flexible Wohnstruktur – bei Bedarf ideal für Mehrgenerationen-Wohnen, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach oder getrennte Wohnbereiche**
- \* **Erdgeschoss mit großzügigem Wohn-, Koch- und Essbereich**
- \* **Vier gut geschnittene Zimmer im Erdgeschoss, ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar**
- \* **Vollwertiges Badezimmer, separates Gäste-WC und Garderobe im Erdgeschoss**
- \* **Obergeschoss mit Essbereich samt Küche, separatem Wohnzimmer und eigenem Arbeitszimmer**
- Ca. 540 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Garten in Süd-West-Ausrichtung**
- \* **Große Terrasse mit angenehmer Aufenthaltsqualität**
- \* **Gepflegter Vorgarten mit einladendem Erscheinungsbild**
- \* **Photovoltaikanlage mit ca. 2,7 kWp als zukunftsorientierter Mehrwert**
- \* **Ruhige, gewachsene Wohnlage in München-Aubing mit guter Anbindung in den Münchner Westen und die Innenstadt**
- \* **Garage sowie zusätzlicher Stellplatz vor der Garage vorhanden**

**Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - Aubing**

## All about the location

Aubing zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im Münchner Westen und verbindet gewachsene Stadtteilstrukturen mit einem angenehm ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld. Der Stadtteil hat sich seinen eigenständigen Charakter bewahrt und bietet eine seltene Mischung aus dörflich geprägter Historie, grünen Wohnquartieren und der Nähe zu den urbanen Zentren Pasing und München. Gerade diese Verbindung macht Aubing für Familien, Berufspendler und Menschen attraktiv, die ein ruhiges Zuhause mit guter Infrastruktur und langfristiger Wertstabilität suchen.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnstraßen, gewachsenen Nachbarschaften und einer angenehmen Durchgrünung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, kleinere Geschäfte, Dienstleister sowie gastronomische Angebote befinden sich im weiteren Umfeld und sorgen für eine komfortable Nahversorgung. Gleichzeitig profitiert die Lage von der Nähe zu Pasing, das als wichtiges Zentrum im Münchner Westen mit vielfältigem Einzelhandel, Ärzten, Schulen, Gastronomie und dem Pasinger Bahnhof eine besonders starke Infrastruktur bietet.

Auch für Familien bietet Aubing ein überzeugendes Umfeld. Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind im Stadtteil und den angrenzenden Bereichen gut erreichbar. Die gewachsene Nachbarschaft, die ruhigen Wohnstraßen und die Nähe zu Grünflächen schaffen einen Rahmen, in dem Kinder behütet aufwachsen können und zugleich kurze Wege im Alltag möglich bleiben. Die Aubinger Lohe, weitläufige Grünbereiche sowie die umliegenden Naherholungsflächen bieten Raum für Spaziergänge, Sport und Erholung im Freien.

Die Anbindung ist ein weiterer Pluspunkt dieser Wohnlage. Über die S-Bahn-Station Aubing besteht eine gute Verbindung in Richtung Pasing, Innenstadt und Münchner Hauptbahnhof. Ergänzend erschließen Buslinien den Stadtteil und schaffen eine sinnvolle Verbindung zu den umliegenden Wohn- und Geschäftsbereichen. Auch mit dem Auto ist Aubing gut angebunden: Über die Bodenseestraße sowie die nahe gelegenen Anschlüsse Richtung A96 und A99 lassen sich sowohl die Münchner Innenstadt als auch das Umland komfortabel erreichen.

So entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Familienfreundlichkeit und urbane Erreichbarkeit auf überzeugende Weise miteinander verbindet. Aubing bietet die Qualität eines gewachsenen Münchner Stadtteils mit viel Grün, guter Infrastruktur und einer Perspektive, die durch die dynamische Entwicklung im Münchner Westen zusätzlich gestärkt wird.

**Property ID: 26225046 - 81243 München / Aubing - 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: 26225046 - 81243 München / Aubing - 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)**