

München

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot in München-Aubing

Property ID: VP26225051



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.600.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200,5 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 506 m²

Property ID: VP26225051 - 81245 München

- **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: VP26225051 - 81245 München

At a glance

Property ID	VP26225051	Purchase Price	1.600.000 EUR
Living Space	ca. 200,5 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 93 m²
Year of construction	1999	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: VP26225051 - 81245 München

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	66.96 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.05.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: VP26225051 - 81245 München

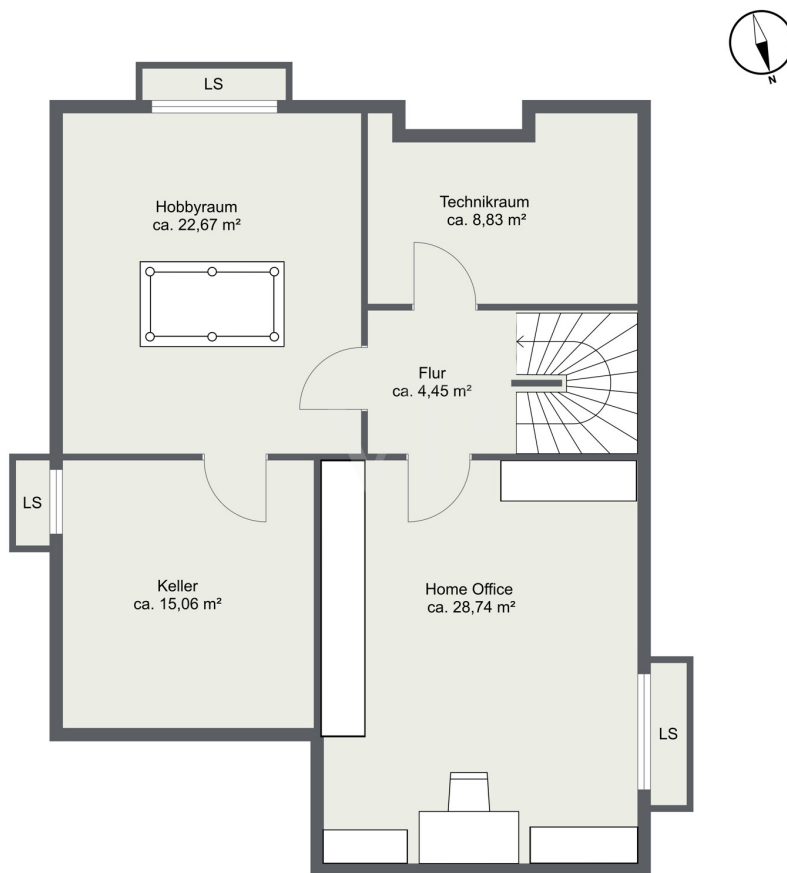
The property

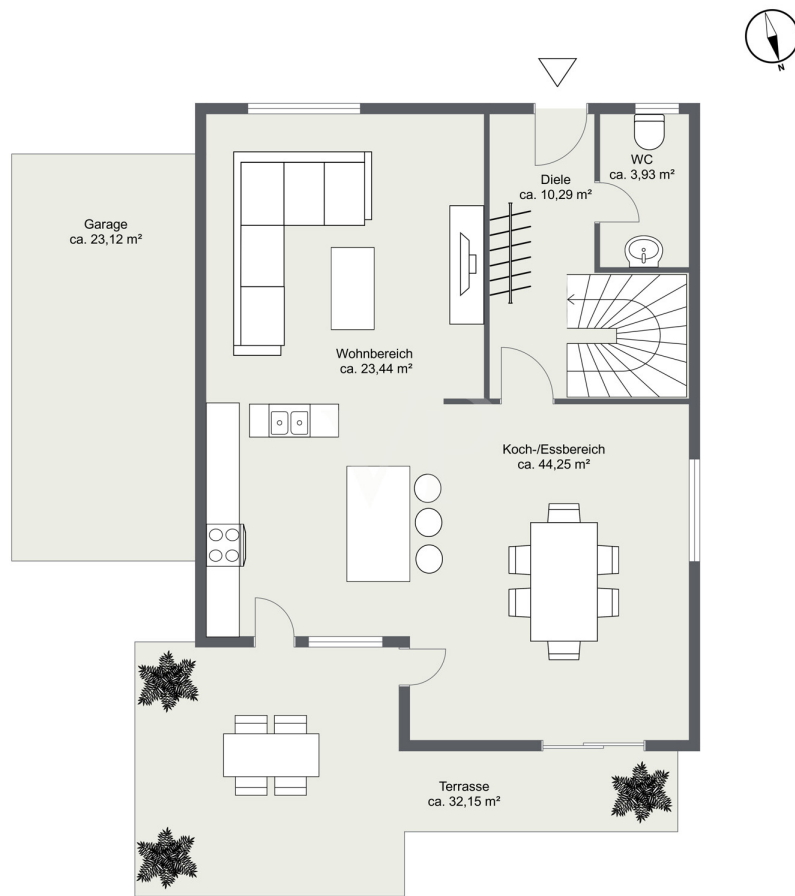


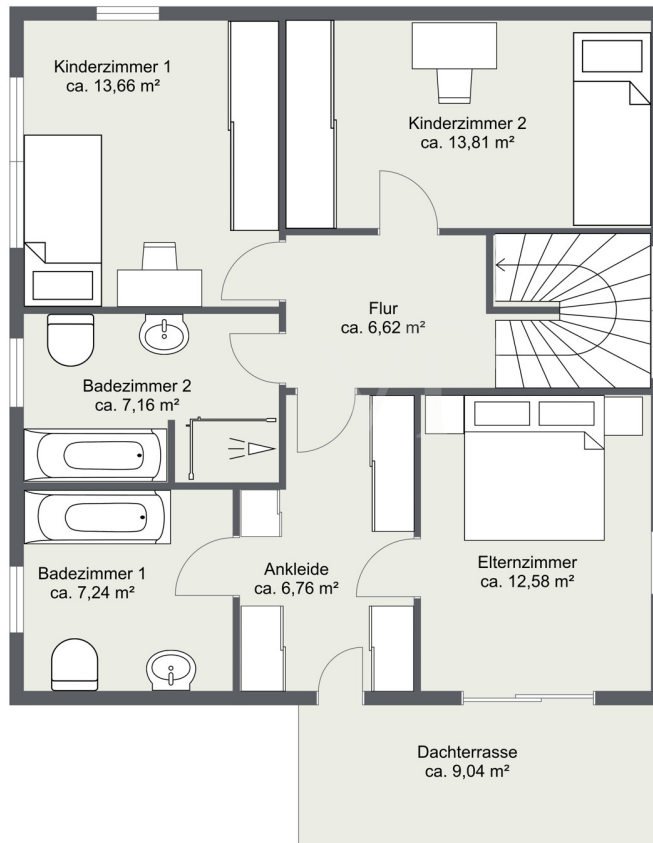
www.von-poll.com

Property ID: VP26225051 - 81245 München

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: VP26225051 - 81245 München

A first impression

Wohnen mit viel Platz und Wohlfühlatmosphäre

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Aubing überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer durchdachten Grundrissgestaltung sowie vielseitig nutzbaren Wohn- und Nutzflächen. Mit ca. 200 m² Wohnfläche auf einem ca. 506 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein komfortables Zuhause mit offener Wohnatmosphäre, praktischer Raumaufteilung und attraktiven Außenbereichen suchen.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit großzügigem Koch- und Essbereich

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer offenen und familienfreundlichen Grundrissgestaltung. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Koch- und Essbereich mit ca. 44 m², der viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und den Alltag mit der Familie bietet.

Angrenzend befindet sich der Wohnbereich, der durch seine angenehme Größe und die offene Verbindung zum Essbereich ein harmonisches Wohngefühl schafft. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und einen schönen Bezug zum Außenbereich.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet kurze Wege zum Essbereich sowie direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Diele, ein Gäste-WC sowie den Zugang zur Garage. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ideal nach außen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich für die ganze Familie

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich des Hauses. Das Elternzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und bietet damit einen schönen Rückzugsort im Freien.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Besonders komfortabel sind die zwei Badezimmer, die den Familienalltag deutlich erleichtern. Eine separate Ankleide sowie ein zentraler Flur runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Untergeschoss – Vielseitige Nutzflächen mit Homeoffice-Potenzial

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Fläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Hobbyraum eignet sich beispielsweise als Fitnessbereich, Spielzimmer, Gästezimmer oder privater Freizeitbereich.

Ein weiteres Highlight ist der große Homeoffice-Bereich, der ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten von zu Hause schafft. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Kellerraum, einen Technikraum sowie einen Flur.

Außenbereich – Terrasse, Dachterrasse und Garage

Die Terrasse im Erdgeschoss bietet viel Platz für Sitzbereiche, Familienessen im Freien und entspannte Stunden im Garten. Zusätzlich steht im Obergeschoss eine Dachterrasse zur Verfügung, die dem Elternbereich einen privaten Außenbereich verleiht.

Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

*** Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers veröffentlichen wir keine Fotoaufnahmen.**

**** Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit für Rückfragen und eine individuelle Besichtigung zur Verfügung.**

Property ID: VP26225051 - 81245 München

Details of amenities

HIGHLIGHTS:

- * Ca. 200 m² Wohnfläche auf ca. 506 m² Grundstück
- * Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Aubing
- * Großzügiger Koch- und Essbereich mit ca. 44 m² als Mittelpunkt des Hauses
- * Angrenzender Wohnbereich mit offener Verbindung zum Essbereich
- * Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Erdgeschoss
- * Elternzimmer im Obergeschoss mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- * Großzügiger Homeoffice-Bereich im Untergeschoss
- * Vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- * Garage mit komfortabler Größe
- * Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Property ID: VP26225051 - 81245 München

All about the location

Die Immobilie befindet sich am westlichen Stadtrand von München, im beliebten Stadtteil Aubing. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhigen, grünen Wohnstraßen und eine starke Gemeinschaft aus, die besonders Familien anspricht. Die zahlreichen Neubauprojekte fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein und bieten modernen, energieeffizienten Wohnraum mit viel Platz für Kinder und gemeinsame Aktivitäten. Die Sicherheit und das familienorientierte Miteinander schaffen eine vertrauensvolle Basis, auf der sich Kinder frei entfalten und Eltern entspannt ihren Alltag gestalten können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie die „Denk mit Kita München Aubing“ sind nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und Mittelschulen innerhalb von neun bis zwölf Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zur S-Bahn-Station Leienfelsstraße, nur drei Minuten zu Fuß, garantiert eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und erleichtert den täglichen Schul- und Arbeitsweg. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Fachärzte in einem Umkreis von wenigen Gehminuten, darunter eine Kinderarztpraxis in acht Minuten Entfernung. Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Mehrere Spielplätze und Sportanlagen sind bereits nach drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie großzügige Parks, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Penny und EDEKA, sind in weniger als zehn Minuten bequem zu erreichen. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bieten Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Nähe ein einladendes Ambiente.

Dieses Wohnumfeld schafft für Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Komfort und Lebensfreude. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven Hand in Hand gehen – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Property ID: VP26225051 - 81245 München

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: VP26225051 - 81245 München

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com