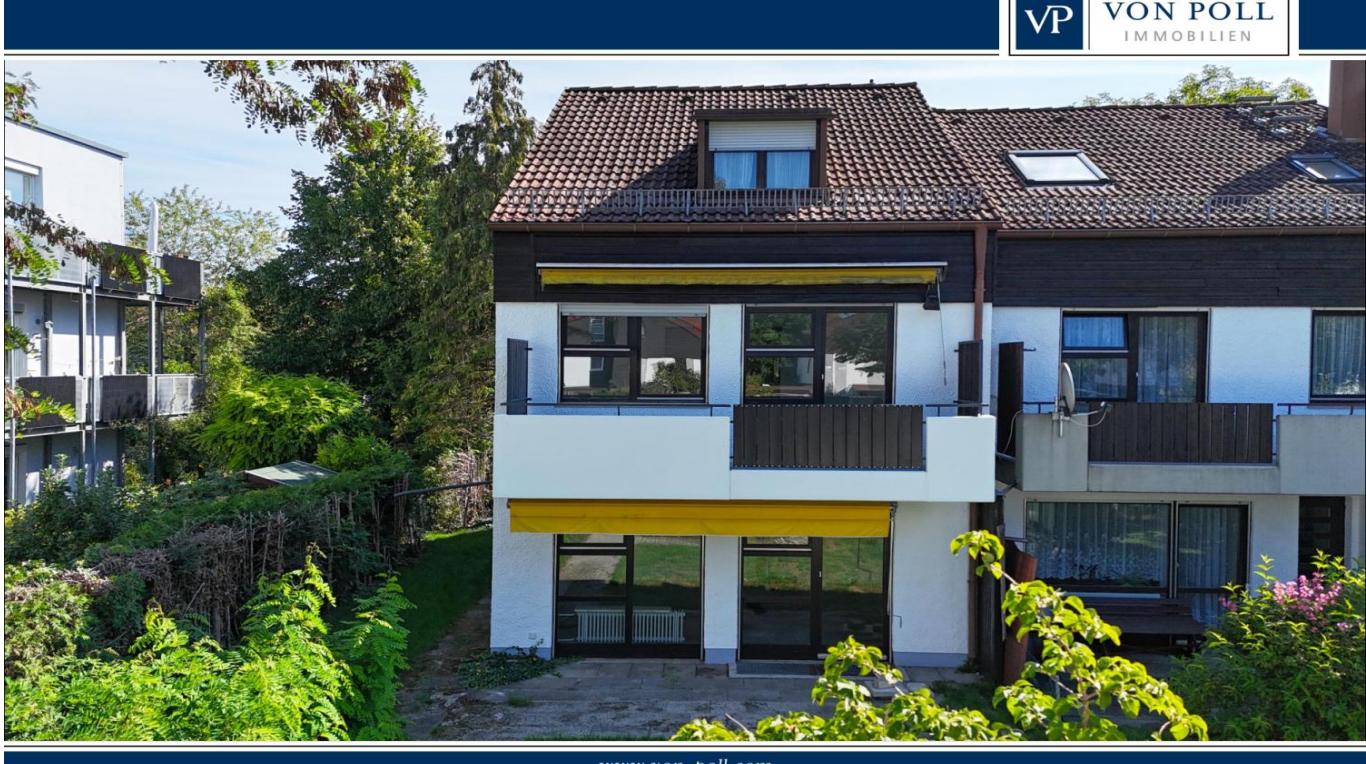


München – Aubing

# A home for families with vision – end-of-terrace house with two gardens in a prime location

*Property ID: 25036033*



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

**PURCHASE PRICE: 1.190.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149,85 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 459 m<sup>2</sup>**

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	<b>25036033</b>	Purchase Price	<b>1.190.000 EUR</b>
Living Space	<b>ca. 149,85 m<sup>2</sup></b>	Commission	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Roof Type	<b>Gabled roof</b>	Modernisation / Refurbishment	<b>2015</b>
Rooms	<b>5</b>	Condition of property	<b>Needs renovation</b>
Bedrooms	<b>4</b>	Construction method	<b>Solid</b>
Bathrooms	<b>1</b>	Usable Space	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
Year of construction	<b>1980</b>	Equipment	<b>Terrace, Garden / shared use, Balcony</b>
Type of parking	<b>3 x Outdoor parking space, 2 x Garage</b>		

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/m <sup>2</sup> a
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



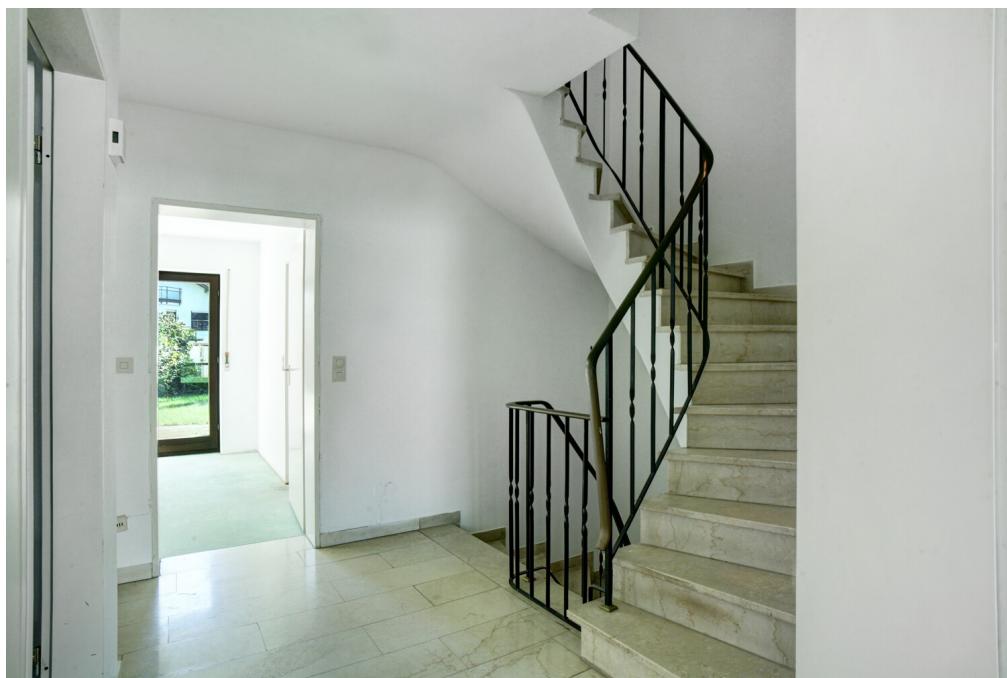
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## 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



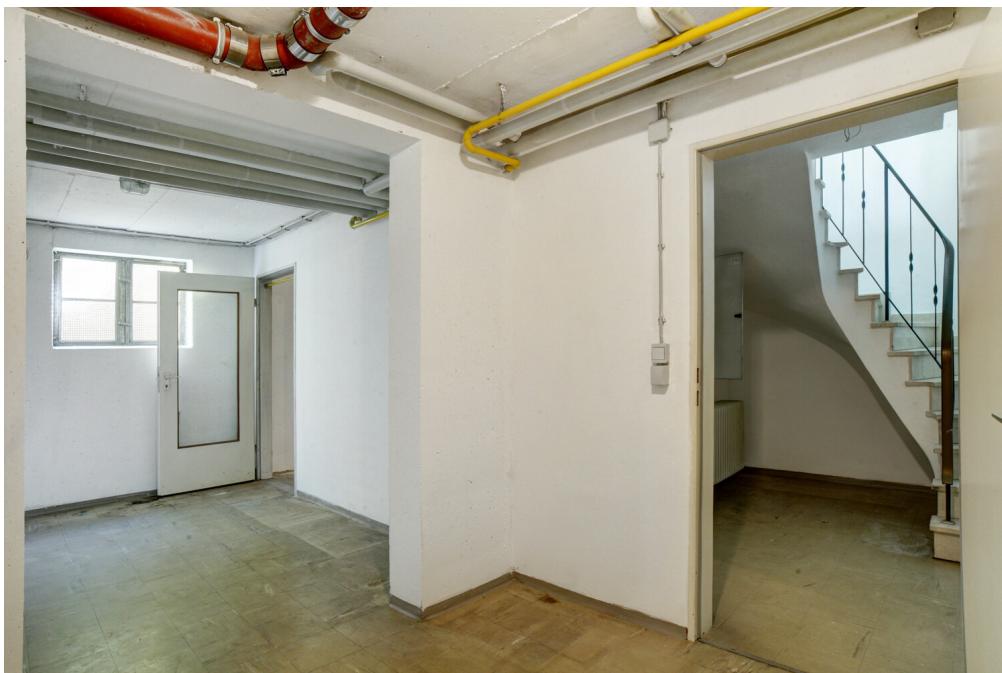
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



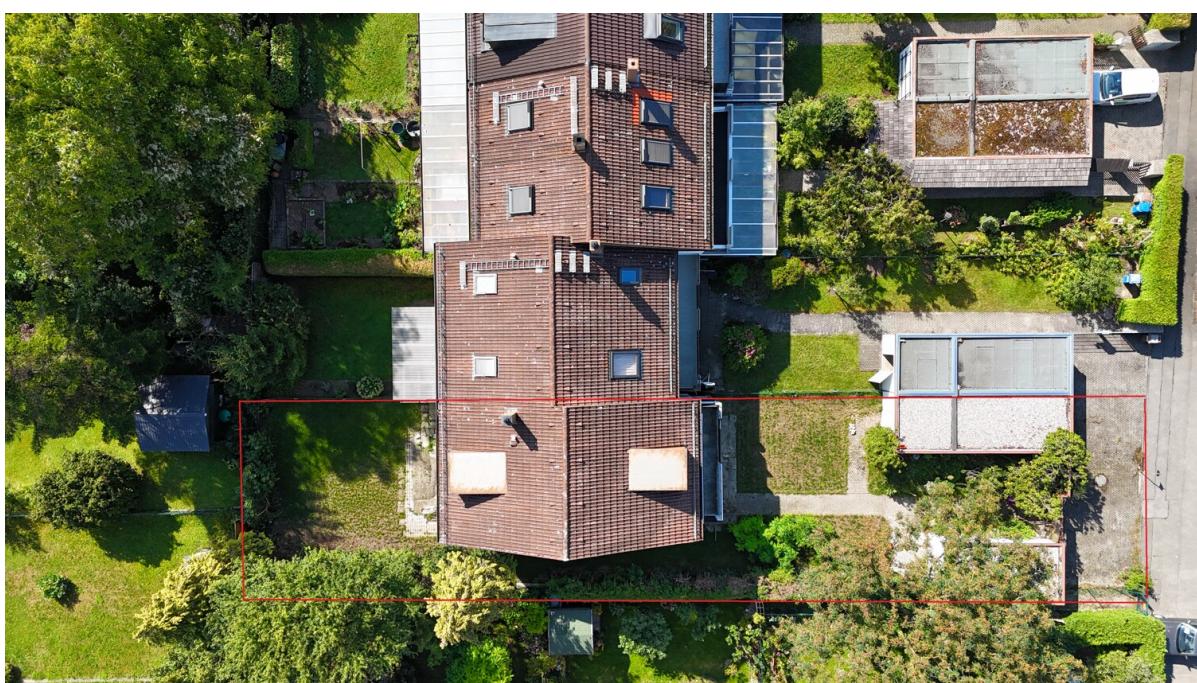
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



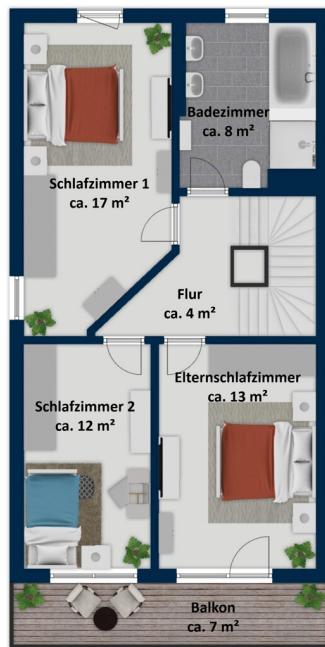
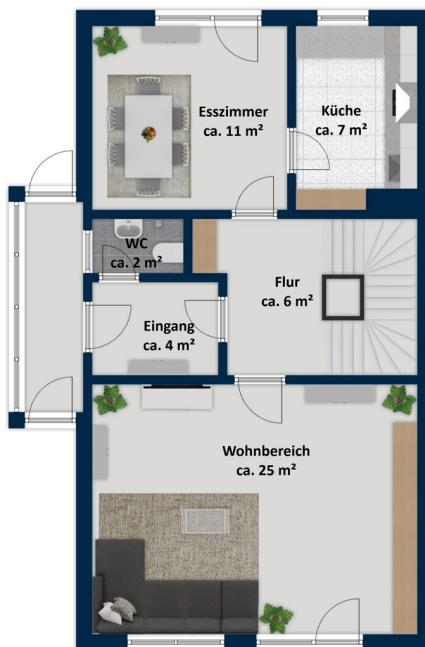
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



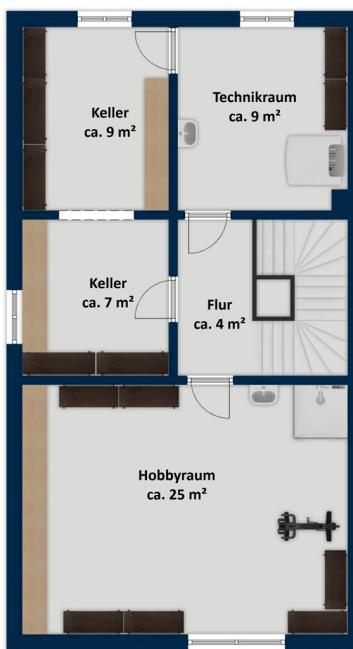
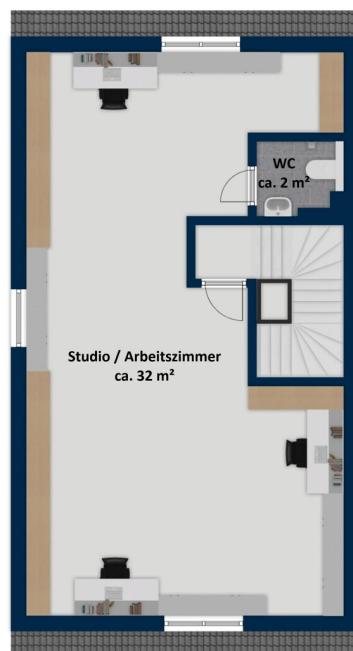
Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property



Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## The property

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSER  
LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE  
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG  
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
Bei einem Nettodarlehenbetrag von 350.000 €

Solzbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 02.10.2025

**Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!**

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

Bäume pflanzen für Klima GROW MY TREE

**Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing**

## A first impression

Family idyll meets creative freedom – a semi-detached house with a large garden in a quiet location in Munich-Aubing – ideal for families seeking space to live and grow. Situated on a generous plot of approximately 459 m<sup>2</sup>, this home offers not only ample space but also genuine potential to realize your dream home. Built in 1980, the house offers approximately 150 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors. While it requires renovation, its solid structure and diverse design possibilities are undeniable. A particular highlight: two garden areas – a sunny southwest-facing garden at the front and a tranquil east-facing garden at the rear – guarantee light and relaxation amidst greenery throughout the day. The balcony on the upper floor offers direct views of the garden – perfect for enjoying your first coffee in the morning or relaxing evenings with family. The ground floor features a spacious living and dining area with direct access to the garden – the heart of the home, where family and friends gather. On the first floor, you'll find three bedrooms and a bathroom, ideal for families with children. The attic has already been converted and features its own toilet – perfect as a retreat, home office, or guest room. The basement offers additional space: a hobby room with a shower is ideal as a wellness area or guest suite. A laundry room and utility room are also available. The gas boiler was replaced in 2015, and the flooring has already been removed – perfect for those who want to start renovating immediately without the costs of demolition. A real bonus is the inclusion of two single garages (one with an attached garden shed) and three outdoor parking spaces – a rare convenience in this location.

Property ID: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Details of amenities

- \* Reiheneckhaus mit großem Grundstück (ca. 459?m<sup>2</sup>)
- \* Baujahr: 1980
- \* Wohnfläche: ca. 150?m<sup>2</sup>
- \* 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.

**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 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 Münchener 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/(m<sup>2</sup>\*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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen



VON POLL  
REAL ESTATE

**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](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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