

München – Aubing

# Un hogar para familias con visión: casa adosada con dos jardines en una ubicación privilegiada

*Número de propiedad: 25036033*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 149,85 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 459 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## De un vistazo

Número de propiedad	25036033
Superficie habitable	ca. 149,85 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.190.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 54 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	195.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.10.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



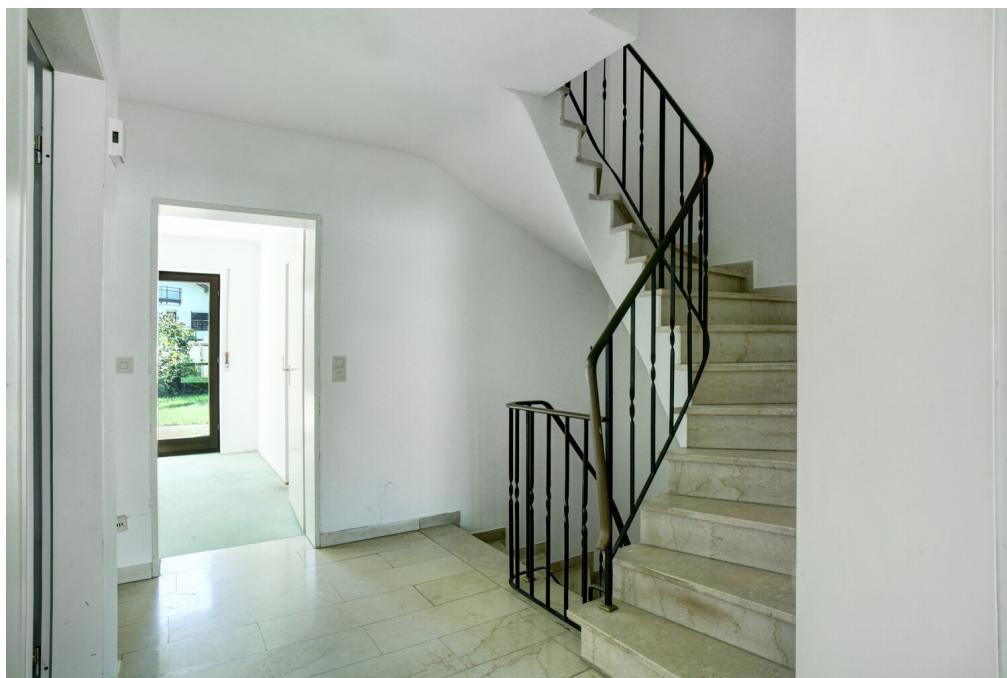
Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



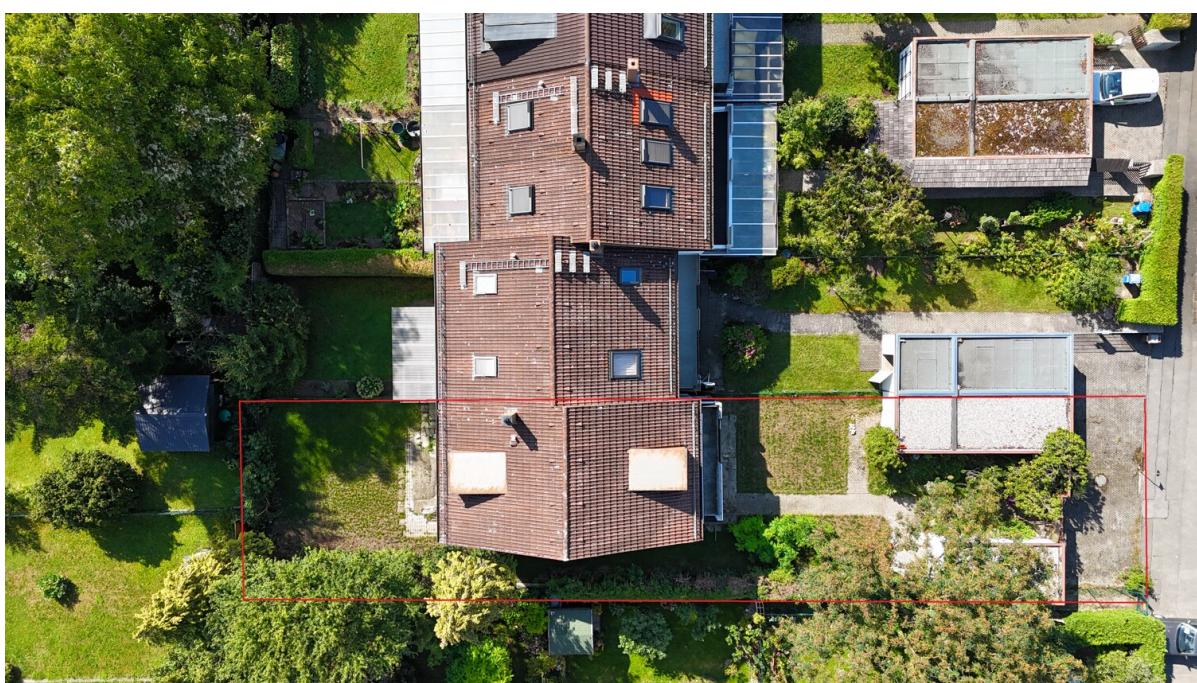
Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



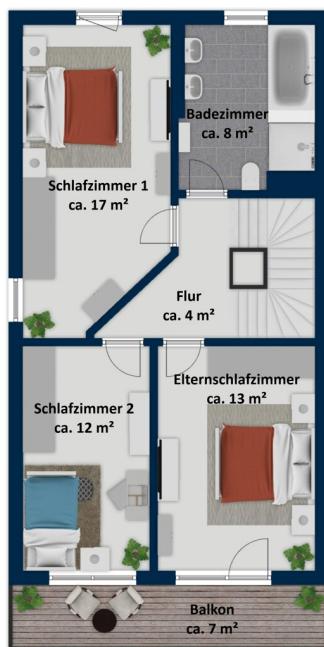
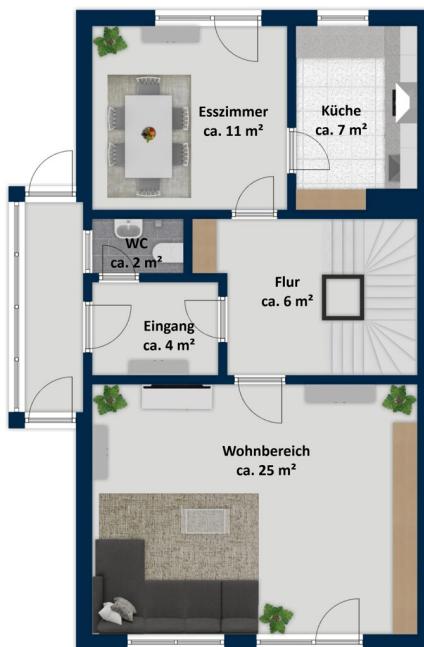
Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



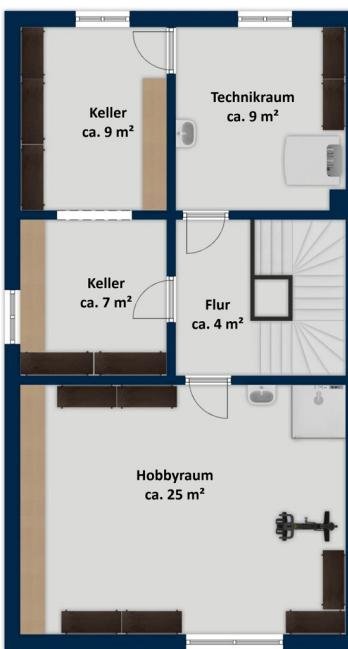
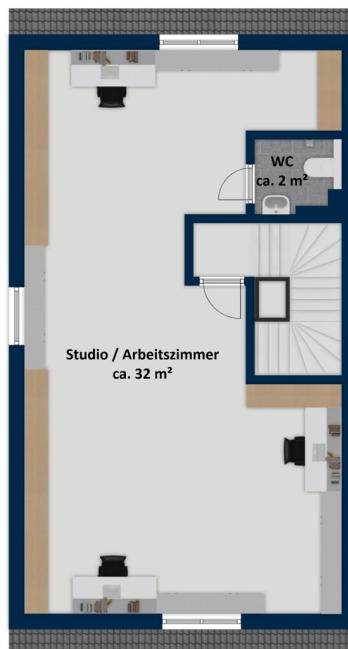
Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad



Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## La propiedad

**WIR FINANZIEREN  
ALLES – AUSSEN  
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!**

Baum pflanzen für Klima GROW MY TREE

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

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Una primera impresión

Idilio familiar que se fusiona con libertad creativa: una casa adosada con un amplio jardín en una tranquila zona de Múnich-Aubing, ideal para familias que buscan espacio para vivir y crecer. Situada en una generosa parcela de aproximadamente 459 m<sup>2</sup>, esta casa ofrece no solo amplio espacio, sino también un auténtico potencial para hacer realidad la casa de sus sueños. Construida en 1980, la casa ofrece aproximadamente 150 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en tres plantas. Si bien requiere reforma, su sólida estructura y sus diversas posibilidades de diseño son innegables. Un punto a destacar: dos zonas ajardinadas —una soleada orientada al suroeste en la parte delantera y una tranquila orientada al este en la trasera— garantizan luz y relajación en un entorno verde durante todo el día. El balcón de la planta superior ofrece vistas directas al jardín, perfecto para disfrutar del primer café de la mañana o de tardes relajantes en familia. La planta baja cuenta con un amplio salón-comedor con acceso directo al jardín, el corazón de la casa, donde se reúnen familiares y amigos. En la primera planta encontrará tres dormitorios y un baño, ideal para familias con niños. El ático ya se ha reformado y cuenta con su propio baño, perfecto como rincón de descanso, despacho o habitación de invitados. El sótano ofrece espacio adicional: una sala de ocio con ducha es ideal como zona de bienestar o suite de invitados. También hay una lavandería y un cuarto de servicio. La caldera de gas se cambió en 2015 y el suelo ya se ha quitado, perfecto para quienes quieran empezar la reforma de inmediato sin los costes de la demolición. Una auténtica ventaja es la inclusión de dos garajes individuales (uno con caseta de jardín anexa) y tres plazas de aparcamiento exterior, una comodidad excepcional en esta ubicación.

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Otros datos

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 Immobilien spezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen

Número de propiedad: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Volker Stich

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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