

München – Aubing

# Penthouse sur le toit baigné de lumière, offrant des vues panoramiques et un concept énergétique moderne

CODE DU BIEN: 25236033



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

PRIX D'ACHAT: 499.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 64 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25236033                                  |
| Surface habitable      | ca. 64 m²                                 |
| Etage                  | 2                                         |
| Pièces                 | 2                                         |
| Chambres à coucher     | 1                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 2014                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 28000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 499.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 16 m²                                                                 |
| Aménagement                  | Terrasse, Balcon                                                          |

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Cogénération         |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 29.01.2027           |
| Source<br>d'alimentation                         | Cogénération         |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 50.90 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique                                      | B                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2014                      |

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Une première impression

Bienvenue dans votre nouvel appartement-terrasse de 2 pièces, un véritable havre de paix qui vous séduira dès votre arrivée ! Ici, design moderne, confort optimal et concept énergétique durable s'unissent pour créer une expérience de vie unique, un lieu qui éveillera vos sens. Réparti sur deux niveaux, cet appartement vous offre une sensation d'espace exceptionnelle : architecture ouverte, pièces baignées de lumière et détails soigneusement pensés créent une atmosphère inspirante. Chaque mètre carré est optimisé, spacieux et fonctionnel, un concept qui incarne parfaitement la vie moderne. Le cœur de l'appartement est son lumineux séjour/salle à manger donnant directement sur un balcon ensoleillé exposé plein sud. Petit-déjeuner décontracté, pause-café ou douces soirées d'été : savourez chaque instant. La cuisine équipée haut de gamme allie esthétique et durabilité, pour un véritable plaisir culinaire. Le point fort de cet appartement est sans conteste sa vaste terrasse sur le toit. Avec son coin salon, son jardin urbain ou son espace barbecue convivial, elle devient votre refuge privé au-dessus des toits de la ville – un lieu idéal pour des moments privilégiés avec une vue panoramique spectaculaire. La chambre impressionne par sa tranquillité, sa luminosité et son espace, idéal pour un grand lit, une armoire et d'autres meubles. L'élégante salle de bains avec douche et baignoire invite à la détente et au bien-être, pour un début et une fin de journée parfaits. Des atouts pratiques tels qu'une cave, des parties communes impeccables et une place de parking souterrain (en supplément à 28 000 €) avec raccordement haute tension, idéal pour une borne de recharge, complètent cette offre exclusive. Cet appartement est bien plus qu'un simple logement : c'est une affirmation de style. Pour celles et ceux qui apprécient la modernité, les technologies durables et un art de vivre exceptionnel. Poussez la porte de votre nouvel espace de vie perché sur les toits et laissez-vous inspirer.

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Détails des commodités

- Hochwertige und moderne Bauweise in ruhiger Lage
- Top-Energieeffizienz durch Blockheizkraftwerk
- Fußbodenheizung
- dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmetauscher
- Hochwertiges Eichenparkett in der kompletten Wohnung
- Offene Küche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wohn-Essbereich mit seitlichem Zugang zum Südbalkon
- Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Südbalkon
- Modernes Tageslichtbad mit Wanne und großer Dusche
- Zusätzlicher Handtuchrockner im Bad
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- Elektrischer Rollladen im Bad
- Wendeltreppe zum Dachgeschoss
- Große Dachterrasse (ca. 21qm) mit Südausrichtung
- Dachterrasse geeignet für 800W-Balkonkraftwerk
- Glasfaserinternet mit 1000 MBit/s
- Mehrere Netzwerkleitungen verlegt (auch vor der Dachterrassentür)
- TG-Stellplatz zzgl. 28.000 €
- Starkstromanschluss am TG-Platz für eigene Wallbox
- Abschließbares Kellerabteil
- Gepflegte Gemeinschaftsräume

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Tout sur l'emplacement

München-Aubing, im Westen der bayerischen Landeshauptstadt gelegen, ist ein echter Geheimtipp für alle, die das Beste aus urbanem Leben und ländlichem Charme vereinen wollen! Dieser Stadtteil hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und bietet eine perfekte Balance zwischen Tradition und Moderne. Man spürt förmlich den Atem der Stadt, aber gleichzeitig ist da diese erfrischende Weite, die Aubing zu einer Oase der Ruhe macht.

Die Lage von Aubing ist einfach perfekt: Mit direkter Anbindung an den Münchner S-Bahn-Ring (S3 und S4), ist man in kürzester Zeit mitten im pulsierenden Stadtzentrum. Gleichzeitig liegt die Autobahn A99 quasi vor der Haustür, so dass man in kurzer Zeit auch in andere Teile Bayerns gelangen kann.

Das Viertel ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern und modernen Wohnkomplexen, die sich harmonisch in die grüne Umgebung einfügen. Besonders die Nähe zu großen Naturflächen, wie dem Aubinger Lohe oder dem Langwieder See, machen Aubing zu einem Traum für Outdoor-Fans. Ob Wandern, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier gibt es unendlich viel Platz, um die Natur zu genießen.

Und auch in puncto Zukunft ist Aubing bestens gerüstet: Mit stetigen Infrastrukturprojekten und dem Ausbau von Wohnraum entwickelt sich der Stadtteil zu einem der aufstrebenden Viertel Münchens.

Kurz gesagt: München-Aubing ist der perfekte Mix aus Großstadtleben und naturnahem Rückzugsort – ein Ort, an dem man die urbane Energie spüren kann und gleichzeitig den Freiraum findet, um wirklich durchzuatmen.

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2027.

Endenergiebedarf beträgt 50.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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.

CODE DU BIEN: 25236033 - 81245 München – Aubing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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