

München – Aubing

Une maison idéale pour les familles visionnaires – maison mitoyenne avec deux jardins dans un emplacement de choix

CODE DU BIEN: 25036033



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.190.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149,85 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 459 m²

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

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

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25036033
Surface habitable	ca. 149,85 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1980
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.190.000 EUR
Type de bien	Maison en bande d'angle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 54 m²
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	16.10.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	195.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



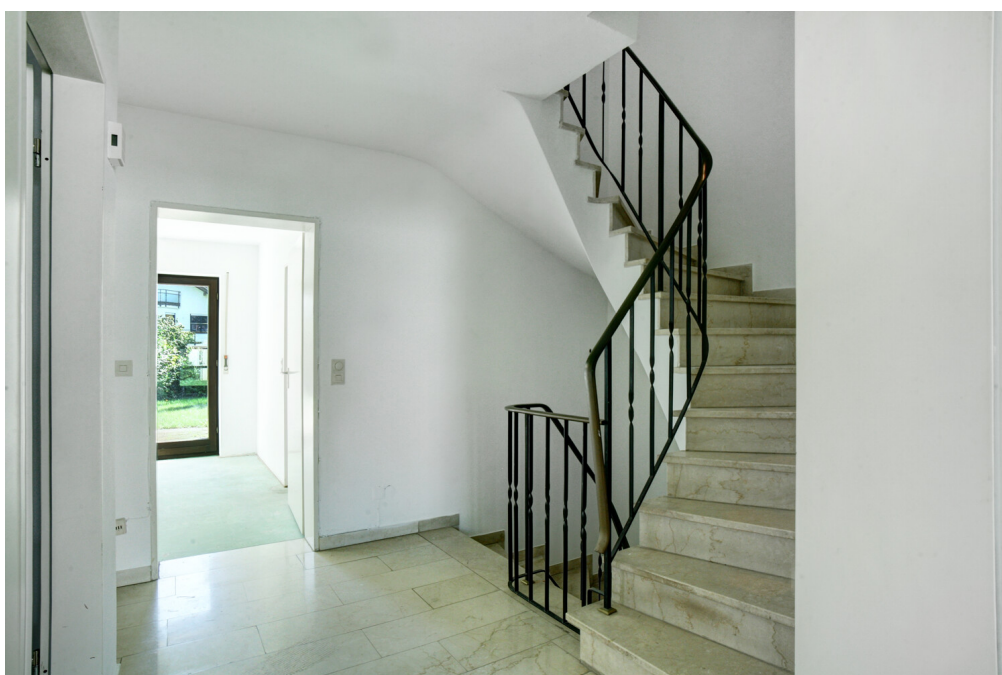
CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



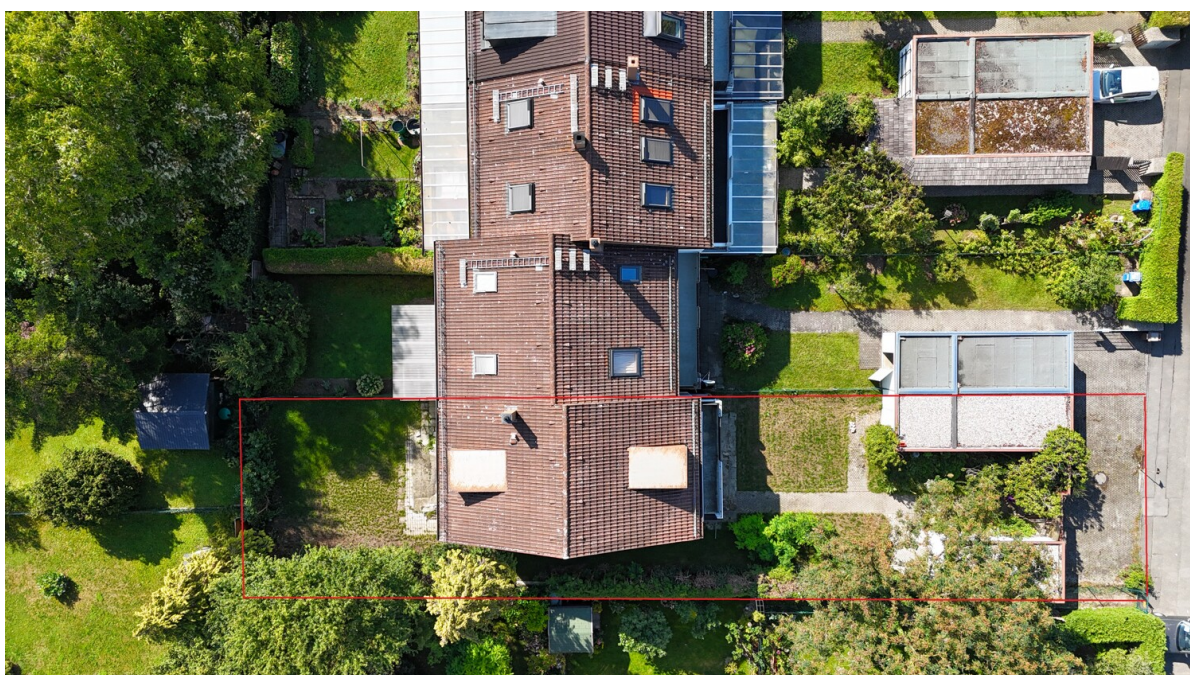
CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



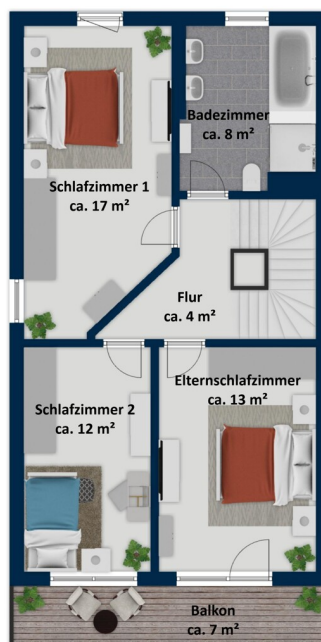
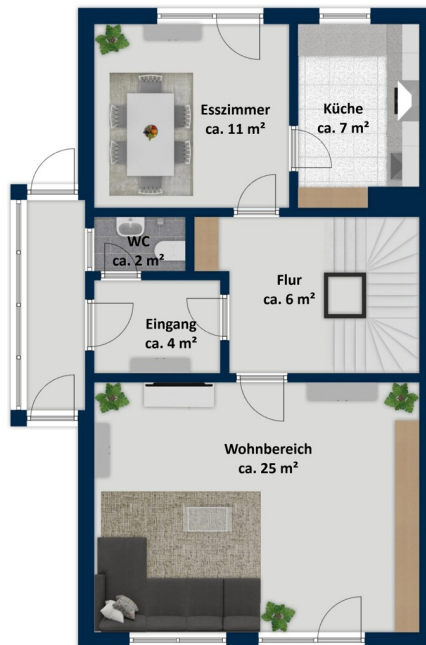
CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



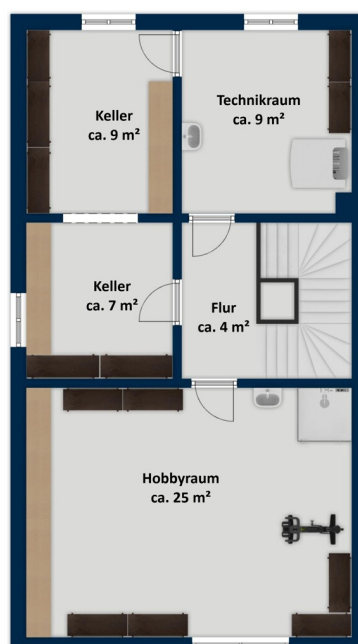
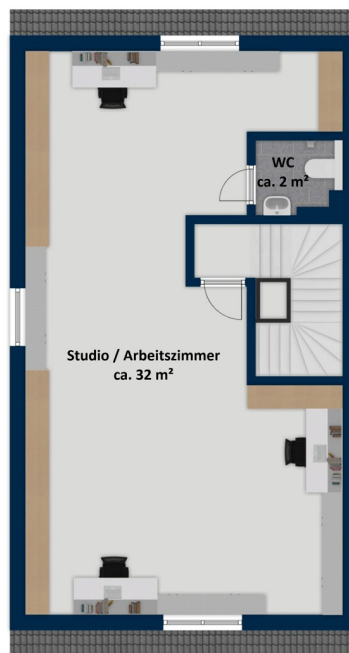
CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété



CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

La propriété

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.



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

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

	gebundener Solozins	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

Bäume pflanzen
fürs Klima

GROW MY TREE

www.von-poll-finance.com

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

Une première impression

Un havre de paix familial où la liberté créative s'épanouit : cette maison jumelée avec un grand jardin, située au calme à Munich-Aubing, est idéale pour les familles en quête d'espace. Implantée sur un terrain généreux d'environ 459 m², elle offre non seulement un espace confortable, mais aussi un réel potentiel pour réaliser la maison de vos rêves. Construite en 1980, elle propose environ 150 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux. Bien qu'elle nécessite des travaux de rénovation, sa structure solide et ses nombreuses possibilités d'aménagement sont indéniables. Un atout majeur : deux jardins – un jardin ensoleillé exposé sud-ouest à l'avant et un jardin paisible exposé est à l'arrière – garantissent lumière et détente au milieu de la verdure tout au long de la journée. Le balcon à l'étage offre une vue directe sur le jardin – parfait pour savourer son premier café du matin ou passer d'agréables soirées en famille. Le rez-de-chaussée comprend un vaste séjour/salle à manger avec accès direct au jardin – véritable cœur de la maison, lieu de rassemblement pour la famille et les amis. Au premier étage, vous trouverez trois chambres et une salle de bains, idéales pour les familles avec enfants. Les combles sont déjà aménagés et disposent de toilettes privatives – parfaits pour un espace détente, un bureau ou une chambre d'amis. Le sous-sol offre un espace supplémentaire : une salle de loisirs avec douche est idéale pour un espace bien-être ou une suite d'invités. Une buanderie et un local technique sont également disponibles. La chaudière à gaz a été remplacée en 2015 et le revêtement de sol a déjà été retiré – idéal pour ceux qui souhaitent commencer immédiatement leurs travaux de rénovation sans les coûts de démolition. Un véritable atout : deux garages individuels (dont un avec un abri de jardin attenant) et trois places de parking extérieures – un confort rare dans ce quartier.

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

Détails des commodités

- * Reiheneckhaus mit großem Grundstück (ca. 459?m²)
- * Baujahr: 1980
- * Wohnfläche: ca. 150?m²
- * Ausgebautes Dachgeschoss mit WC
- * Hobbyraum mit Dusche im Untergeschoss - ideal für Wellness oder Gäste
- * Zwei Gartenbereiche (Vordergarten Süd-West, Hintergarten Ost)
- * Markise im Vorgarten
- * 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.

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

Tout sur l'emplacement

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 900m) 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. 44km, etwa 35–40 Autominuten

Marienplatz München: ca. 14km, etwa 25–30 Minuten mit der S-Bahn

Hauptbahnhof München: ca. 13km, ca. 20 Minuten mit der S-Bahn

Supermärkte (REWE, Norma, Edeka): ca. 300m bis 800m 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 Münchner Umland. Ideal für alle, die ruhig wohnen möchten, aber auf Komfort und Stadtnähe nicht verzichten wollen.

CODE DU BIEN: 25036033 - 81249 München – Aubing

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.10.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 195.90 kwh/(m²*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 Handelsregistersauszugs, 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

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: 25036033 - 81249 München – Aubing

Contact

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

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

www.von-poll.com