

München – Aubing

???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? – ????
???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ??
???? ???? ???? ???? ???? ???? ???? ?

??????? ???????: 25036033



www.von-poll.com

???? ??????: 1.190.000 EUR • ???????: ca. 149,85 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 459 m²

???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ?????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ??? ??????

???????? ?????????	25036033	???? ?????	1.190.000 EUR
????????	ca. 149,85 m ²	????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????????? ?????		
????????	5		
?????????? ??	4		
????????		???? ?????????	2015
????????	1	??????	??????
???? ?????????	1980	????????	
????? ?????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????	????????????????? ?????	ca. 54 m ²
		??????	???????, ??????, ????????

???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

????????????? ???????????

??????????
??????????

????????? ??????????

?????????????????
????????????

VERBRAUCH

????? ????????????

??????? ???????
??????

???????
?????????????
????????????

195.90 kWh/m²a

?????????????
?????????????????
????????? ???

16.10.2033

??????????
?????????????
??????????

F

????? ????????????

??????

????? ??????????????
????????? ?? ??
?????????????
??????????????????

1980

???????? ??: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



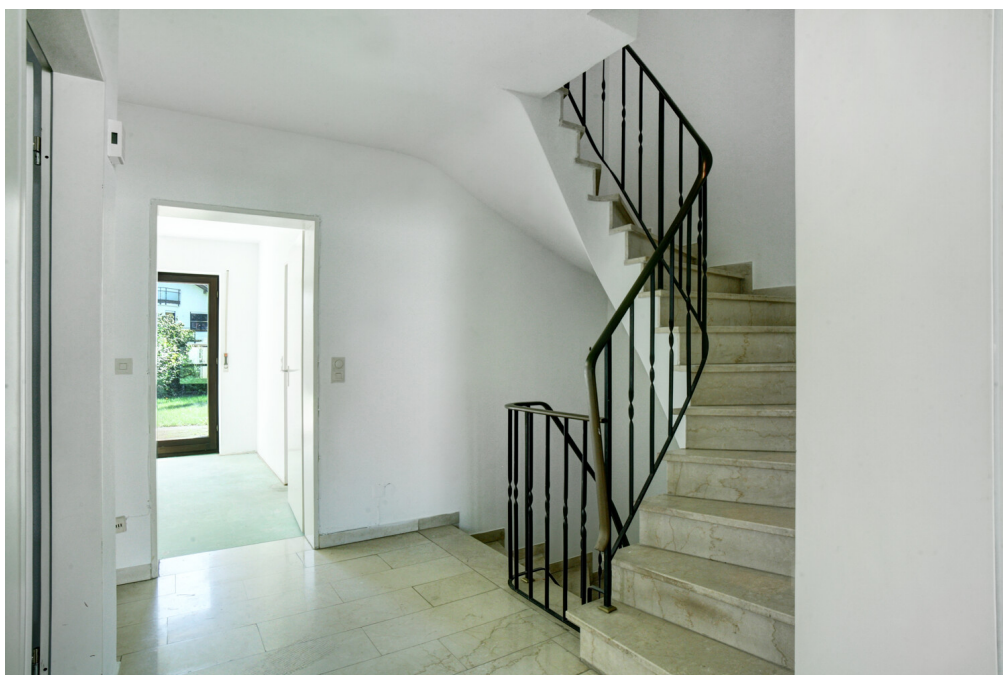
???????? ??: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



???????? ?????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ????????



???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ????????



???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ????????



???????? ?????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



???????? ??: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



???????? ??: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



???????? ?????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



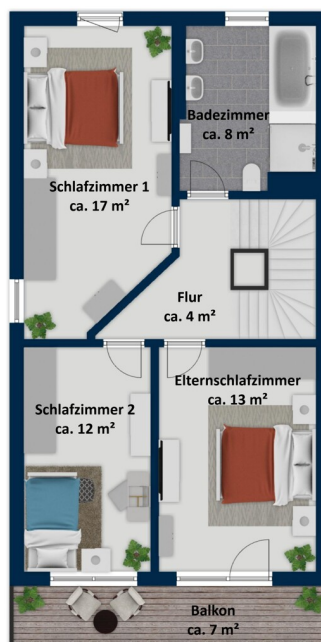
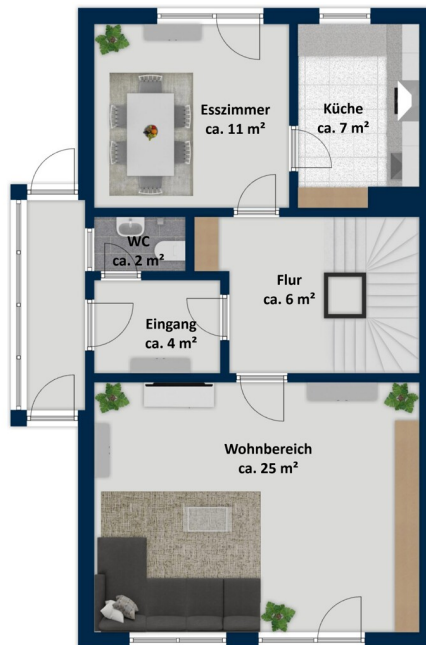
???????? ?????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ????????



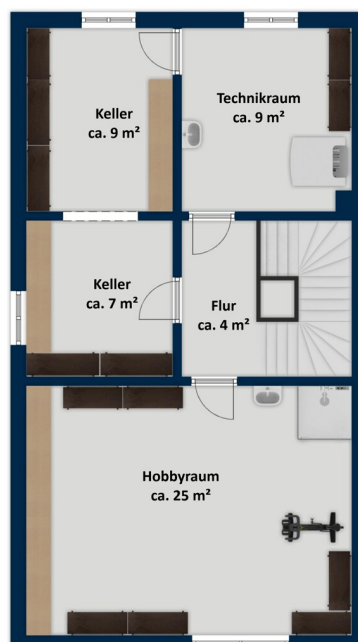
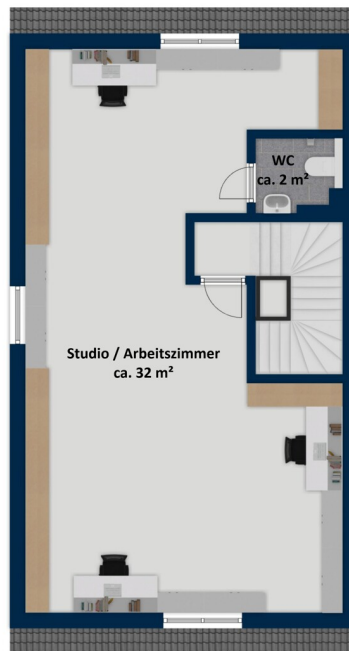
???????? ?????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ???????



????????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ????????



???????? ?????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

?? ?????????

VP VON POLL
FINANCE

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.

VP VON POLL
FINANCE

AKTUELLE ZINSEN

bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	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!

Bäume pflanzen
fürs Klima

ENJOY MY TREE

VP VON POLL
FINANCE

www.von-poll-finance.com

www.von-poll.com

??????? ?????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

??? ?????? ??????????

?? ?????????????? ?????????? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? – ??? ???-
????????????? ?????????? ?? ??????? ????? ?? ??? ?????? ?????????? ??? ??????-
????????????? – ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????????? ????? ??? ?? ??????? ??? ??
????????????????? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????? ????????? 459 ?.?., ??? ?
????????? ?????????? ??? ?????? ??????? ?????? ??? ?????????????? ?????????????? ???
?? ?????????????????????? ?? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?? 1980, ? ??????????
????????????? ?????????? 150 ?.? ?????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ??? ??????????????
????????????????, ? ?????????? ?????????????? ??? ??? ?? ?????????? ?????????????????? ??????????????
??? ?????? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????????????????????? ??? ?????? ?????? –
????? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????? ?????????????????????? ?????????? ??? ??????
????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????????????????? ?????? – ?????????????? ??? ??? ??????????
????? ??? ?????????? ??? ??? ??????. ?? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ??????
??? ?????? ?????? – ?????????? ??? ?? ?????????????????? ??? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ? ???
????????????????? ??????? ?? ??? ??????????????. ?? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????
??? ?????????????????? ?? ??????? ?????????????? ?????? ?????? – ??? ?????????? ??? ??????????, ????
????????????????????????? ? ?????????????????? ??? ?? ??????. ?????? ?????? ??????, ?? ?????????? ??????
????????????????????? ??? ??? ?????????, ?????????? ??? ?????????????????? ?? ?????????? ? ?????????? ??????
??? ?????????????????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????????????? – ?????????? ?? ?????? ??????????????,
????????????? ??? ?????? ? ?????????? ??????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??????:
??? ?????????? ??? ?????? ?? ?????? ?????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ? ?????????
?????????????????. ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????????? ??????. ? ??????????
????????? ?????????????????????????? ?? 2015 ??? ?? ?????????? ?????? ??? ?????????????? – ?????????? ???
????????? ?????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????? ?? ??????????
?????????????????????. ??? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ? ?????????????????? ??? ?????? ?????????
(?? ??? ?? ?????????????????????? ?????????????? ??????) ??? ?????? ?????????????????? ?????????
????????????????? – ??? ?????????? ?????????? ?? ?????? ??? ?????????????????.

???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

???????????????? ???? ??????????

- * 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.

???????? ?????: 25036033 - 81249 München – Aubing

??? ??? ???? ??????????

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.

??????? ???????: 25036033 - 81249 München – Aubing

????? ???????????

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 Handelsregistrauszugs, 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

???????? ??????????: 25036033 - 81249 München – Aubing

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com