

München – Aubing

## Otthon jövőképpel rendelkező családoknak – sorház két kerttel, kiváló helyen

VP azonosító: 25036033



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

VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 149,85 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 459 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25036033                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 149,85 m <sup>2</sup>            |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 4                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1980                                 |
| Parkolási lehetőségek | 3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.190.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2015                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 54 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Kert / közös használat, Erkély                                    |

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.10.2033     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 195.90 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1980                |

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



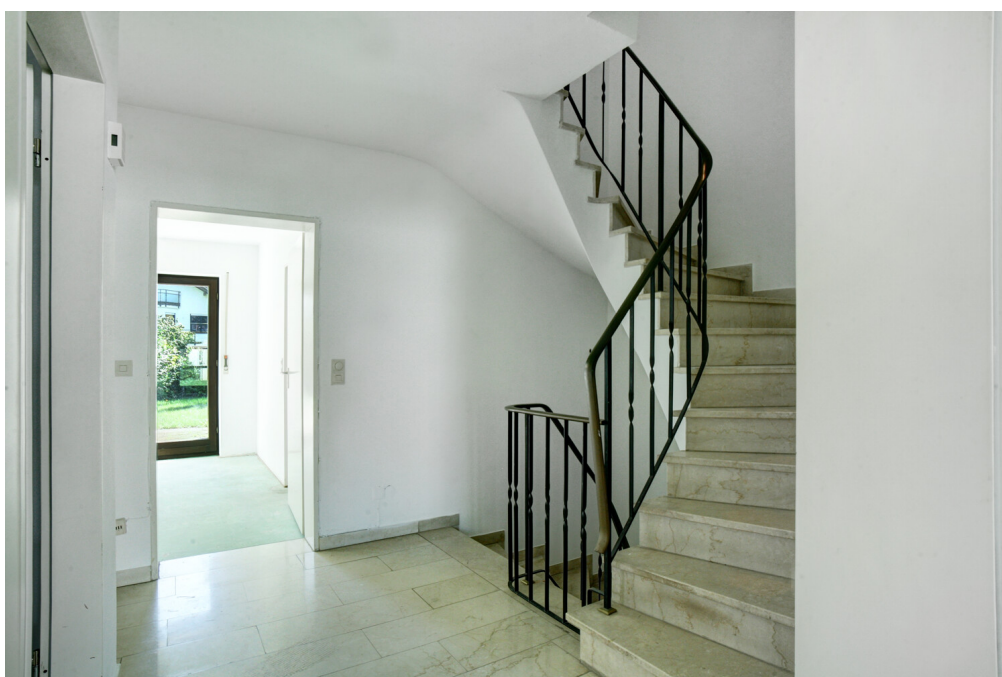
VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



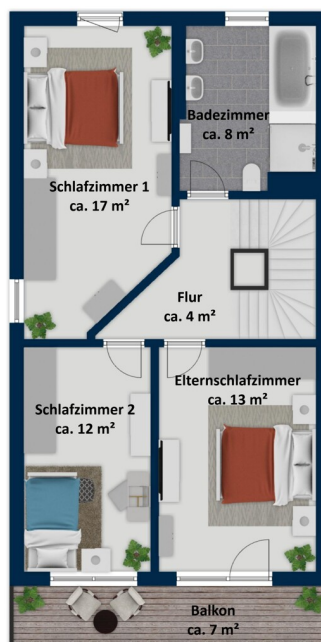
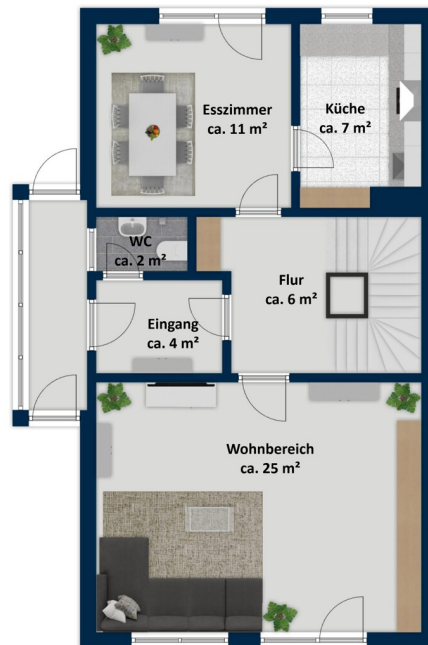
VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



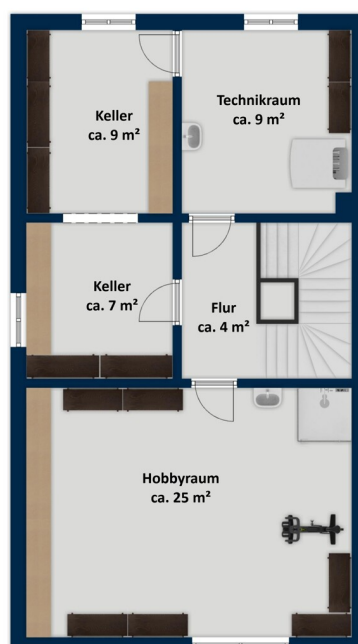
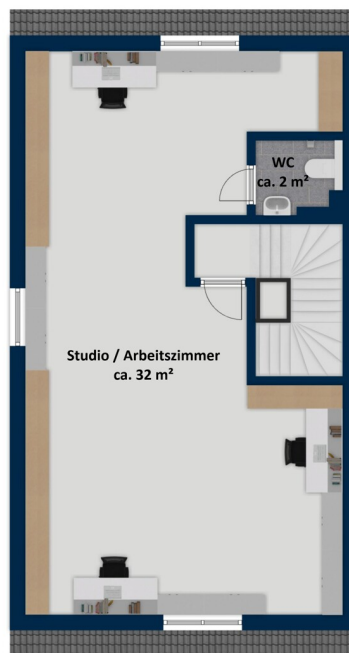
VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az ingatlan



**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 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  
🌱 [Join my tree](#)

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

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Az első benyomás

Családi idill találkozik a kreatív szabadsággal – egy nagy kerttel rendelkező ikerház München-Aubing csendes részén – ideális azoknak a családoknak, akik teret keresnek az élethez és a fejlődéshez. A körülbelül 459 m<sup>2</sup>-es nagyméretű telken fekvő otthon nemcsak bőséges teret kínál, hanem valódi lehetőséget is álmai otthonának megvalósítására. Az 1980-ban épült ház körülbelül 150 m<sup>2</sup> lakóteret kínál három szinten. Bár felújításra szorul, szilárd szerkezete és sokoldalú kialakítási lehetőségei tagadhatatlanok. Különös vonzeró: két kertrész – egy napos, délnyugatra néző kert elől és egy nyugodt, keletre néző kert hátul – garantálja a fényt és a pihenést a zöld környezetben egész nap. Az emeleten található erkélyről közvetlen kilátás nyílik a kertre – tökéletes a reggeli első kávé élvezetéhez vagy a családi esték pihentető eltöltéséhez. A földszinten egy tágas nappali és étkező található, ahonnan közvetlenül a kertbe juthat – az otthon szívébe, ahol a család és a barátok összegyűlnek. Az első emeleten három hálószoba és egy fürdőszoba található, amelyek ideálisak gyermekes családok számára. A tetőtér már átalakított, és saját WC-vel rendelkezik – tökéletes pihenőhelynek, dolgozószobának vagy vendégszobának. Az alagsor további teret kínál: egy zuhanyzós hobbiszoba ideális wellness-részlegnek vagy vendéglakosztálynak. Mosókonyha és háztartási helyiség is rendelkezésre áll. A gázkazánt 2015-ben cserélték, a padlóburkolatot pedig már eltávolították – tökéletes azok számára, akik azonnal szeretnék elkezdni a felújítást a bontás költségei nélkül. Igazi plusz a két különálló garázs (az egyikhez kerti fészer tartozik) és a három kültéri parkolóhely – ritka kényelem ezen a helyen.

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Részletes felszereltség

- \* 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 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.

**VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## További információ / adatok

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

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

VP azonosító: 25036033 - 81249 München – Aubing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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