

München – Aubing

Una casa per famiglie con visione: casa a schiera con due giardini in una posizione privilegiata

Codice oggetto: 25036033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.190.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,85 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 459 m²

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25036033
Superficie netta	ca. 149,85 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.190.000 EUR
Casa	Villa a schiera d'angolo
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 54 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	195.90 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	16.10.2033	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



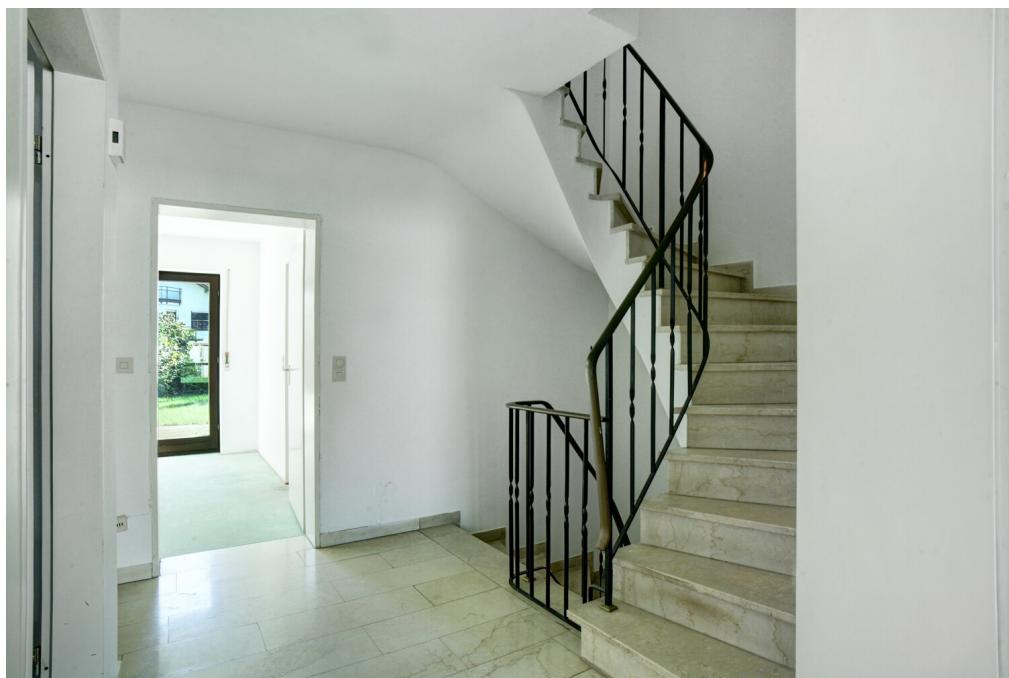
Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



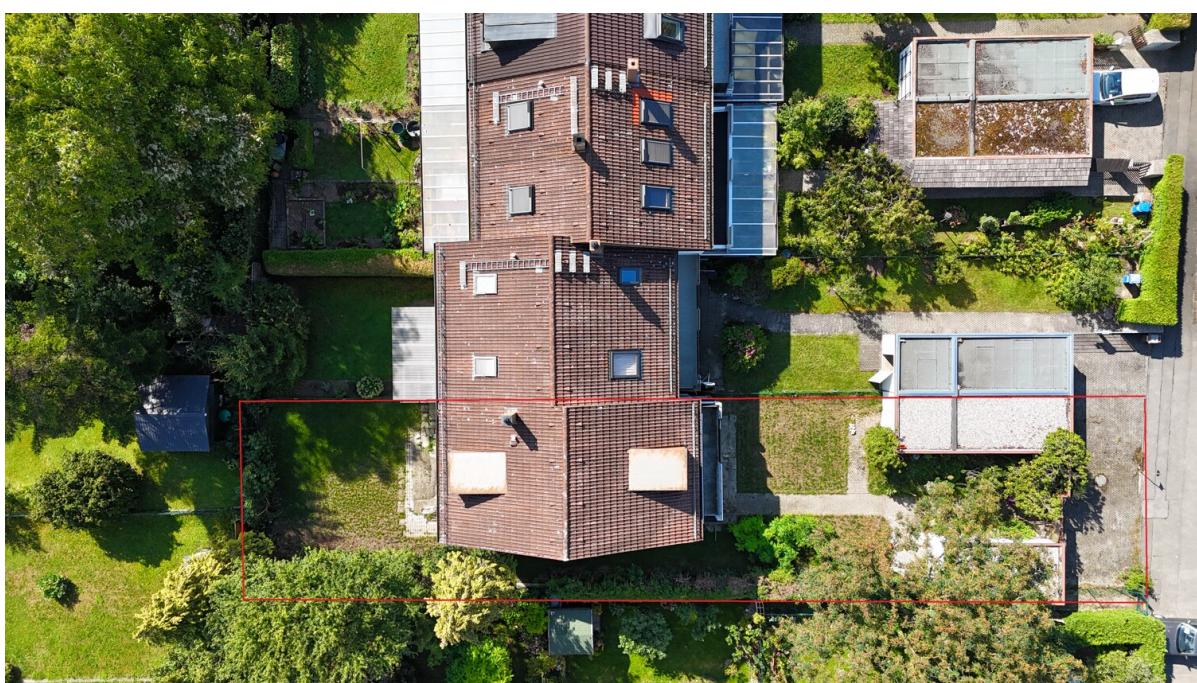
Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



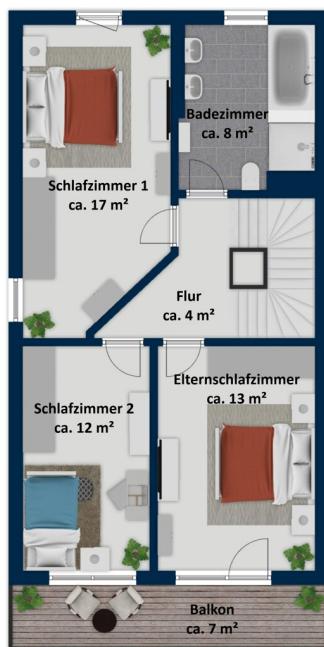
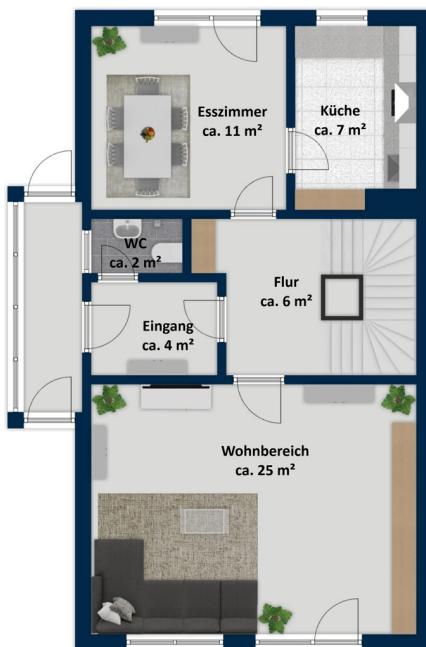
Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



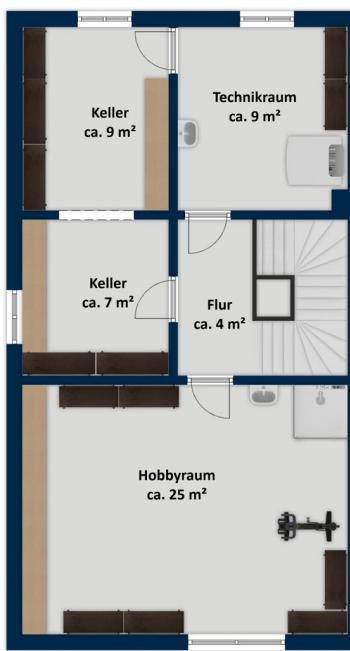
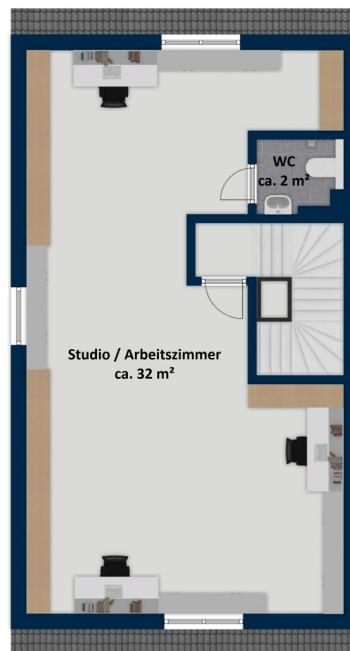
Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà



Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

La proprietà

**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 €

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

www.von-poll-finance.com

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

Bäume pflanzen
fürs Klima

GROW MY TREE

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Una prima impressione

L'idillio familiare incontra la libertà creativa: una casa bifamiliare con ampio giardino in una posizione tranquilla a Monaco di Baviera-Aubing, ideale per le famiglie che cercano spazio per vivere e crescere. Situata su un generoso terreno di circa 459 m², questa casa offre non solo ampi spazi, ma anche un autentico potenziale per realizzare la casa dei vostri sogni. Costruita nel 1980, la casa offre circa 150 m² di superficie abitabile distribuita su tre piani. Sebbene necessiti di ristrutturazione, la sua solida struttura e le molteplici possibilità di progettazione sono innegabili. Un punto di forza particolare: due aree giardino – un soleggiato giardino esposto a sud-ovest nella parte anteriore e un tranquillo giardino esposto a est nella parte posteriore – garantiscono luce e relax nel verde per tutto il giorno. Il balcone al piano superiore offre una vista diretta sul giardino, perfetto per gustare il primo caffè al mattino o per trascorrere serate rilassanti con la famiglia. Il piano terra ospita un'ampia zona giorno e pranzo con accesso diretto al giardino, il cuore della casa, dove si riuniscono famiglia e amici. Al primo piano si trovano tre camere da letto e un bagno, ideali per famiglie con bambini. La mansarda è già stata ristrutturata e dispone di un proprio bagno, perfetto come rifugio, ufficio o camera per gli ospiti. Il seminterrato offre ulteriore spazio: una sala hobby con doccia è ideale come area benessere o suite per gli ospiti. Sono inoltre disponibili una lavanderia e un ripostiglio. La caldaia a gas è stata sostituita nel 2015 e il pavimento è già stato rimosso, perfetto per chi desidera iniziare subito i lavori di ristrutturazione senza i costi di demolizione. Un vero vantaggio è la presenza di due garage singoli (uno con annesso capanno da giardino) e tre posti auto esterni, una comodità rara in questa posizione.

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Dettagli dei servizi

- * 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 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.

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Ulteriori informazioni

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 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

Codice oggetto: 25036033 - 81249 München – Aubing

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com