

München – Aubing

# Charmantes Reihenendhaus in Aubing: Gepflegt, Lichtdurchflutet und ruhig gelegen

Objektnummer: 24225040



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

KAUFPREIS: 970.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 269 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Auf einen Blick

Objektnummer	24225040	Kaufpreis	970.000 EUR
Wohnfläche	ca. 123,11 m <sup>2</sup>	Haus	Reiheneckhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1990		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	126.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Die Immobilie





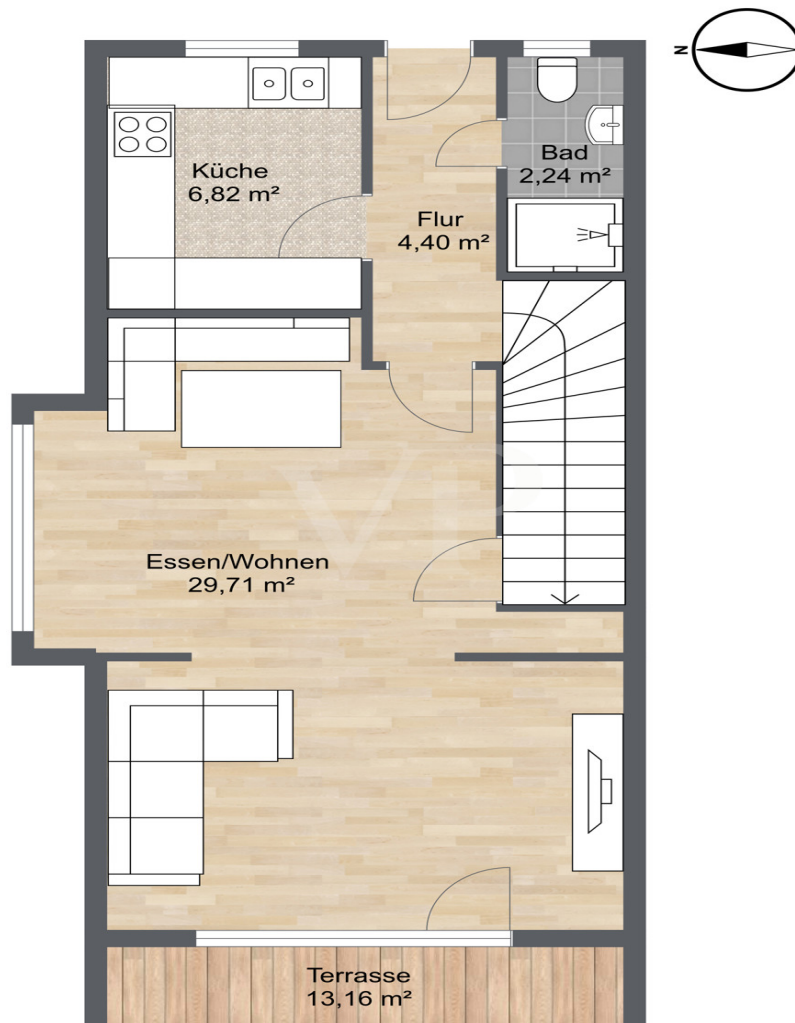
Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

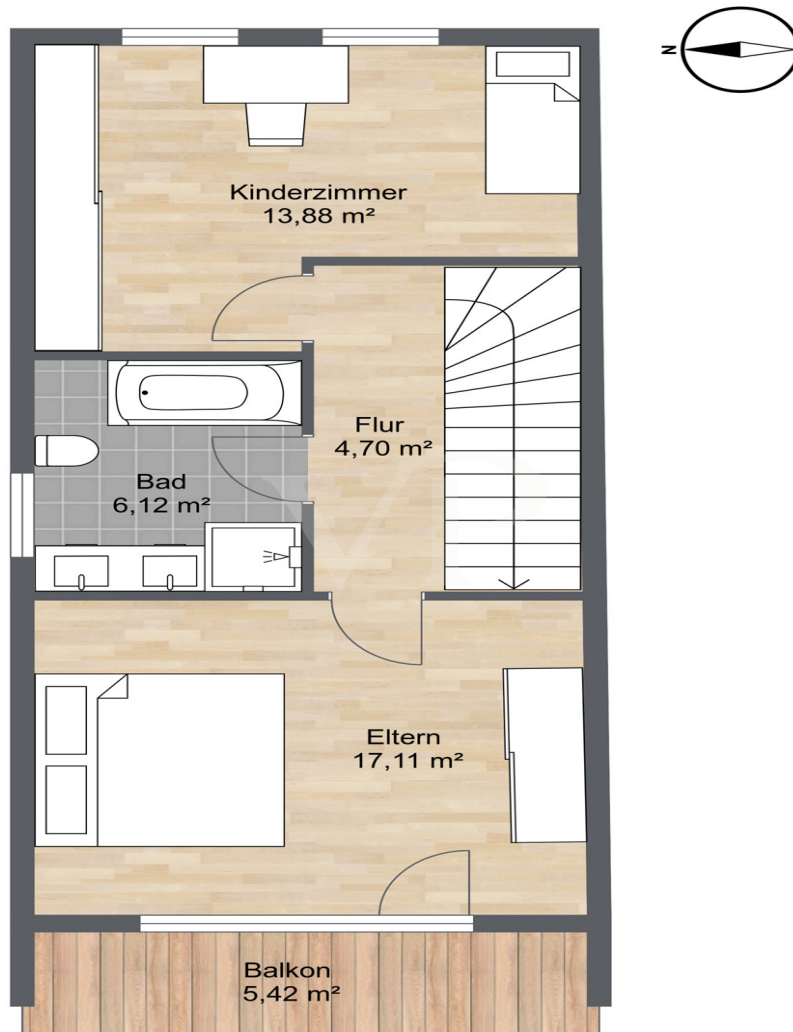
## Die Immobilie

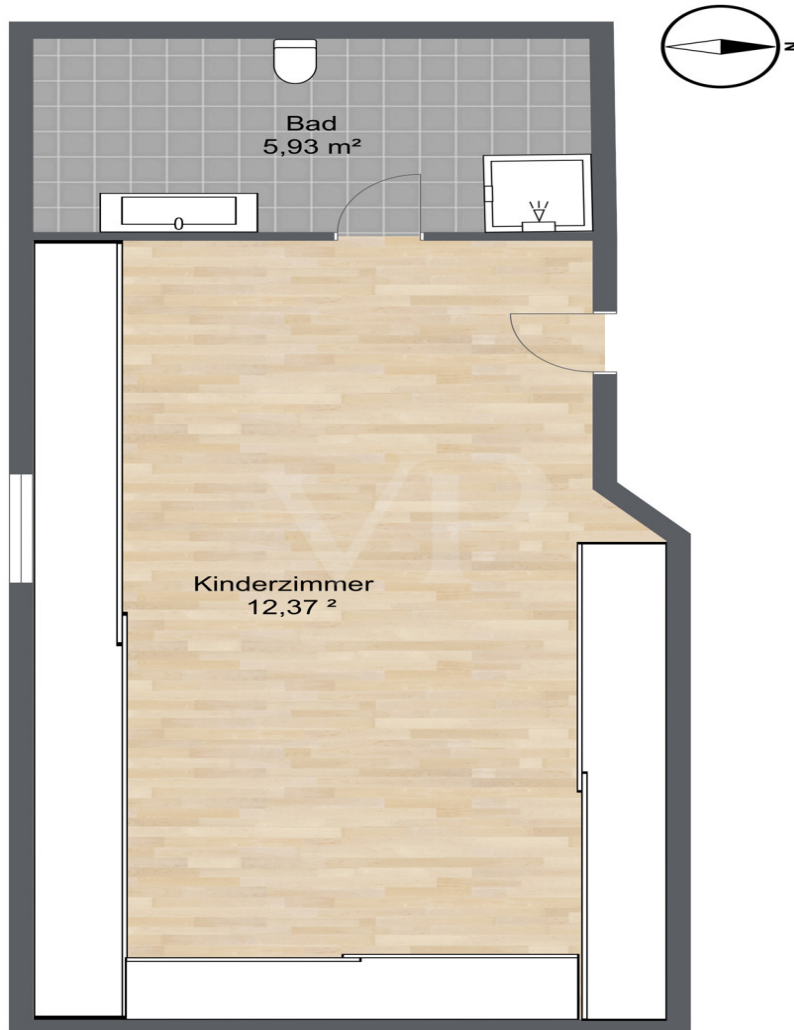


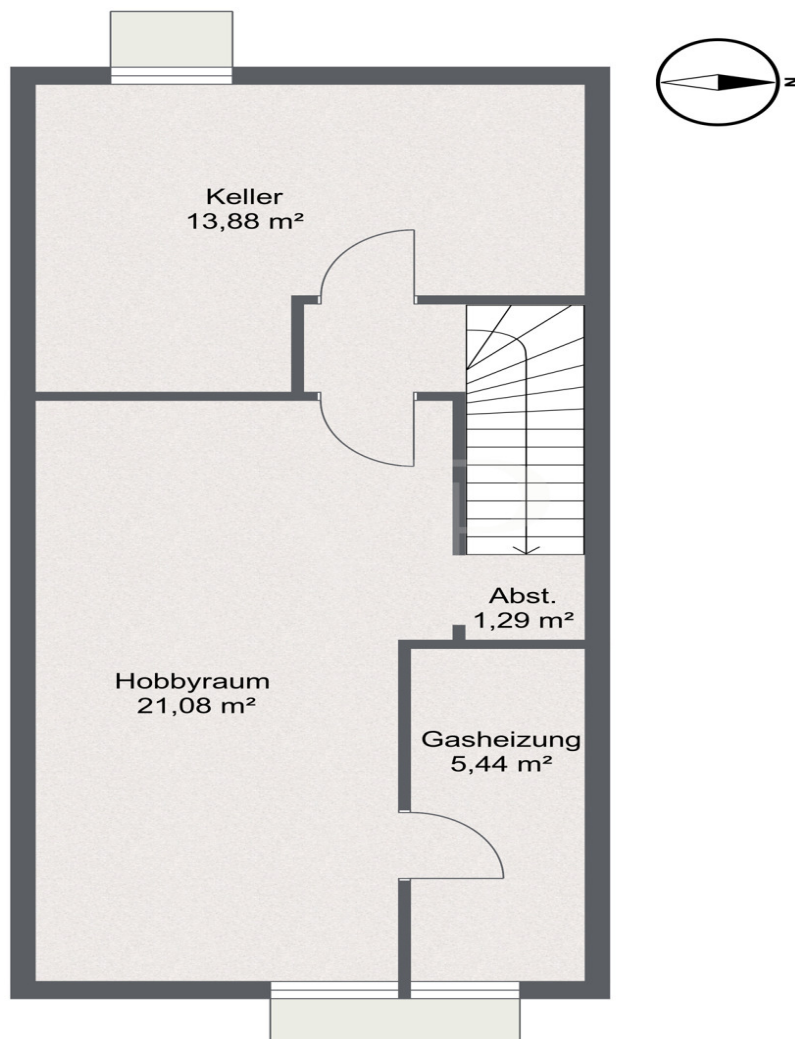
Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Ein erster Eindruck

Das charmante Reihenendhaus in Aubing überzeugt durch seine gepflegte und lichtdurchflutete Atmosphäre sowie die ruhige Lage in einer attraktiven Wohngegend. Das Haus bietet eine Wohnfläche von rund 123 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 269 m<sup>2</sup> und ist ideal für Familien, die Wert auf Ruhe und Komfort legen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein heller, offen gestalteter Wohnbereich mit eleganten, hochwertigen Fliesenböden und Fußbodenheizung, die Komfort und Stil vereinen. Die moderne Einbauküche, ausgestattet mit erstklassigen Geräten, bietet ideale Voraussetzungen für Koch- und Genusserlebnisse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein stilvolles Badezimmer mit Dusche, das den Eingangsbereich komfortabel abrundet. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in den westlich ausgerichteten, seitlich verlaufenden Garten. Dieser bietet durch seine ruhige Lage und ein charmantes Gartenhaus die perfekte Umgebung, um die Abendsonne in entspannter Atmosphäre zu genießen. Das Obergeschoss beeindruckt mit einem edlen Mosaikparkettboden und beherbergt zwei großzügige Schlafzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon, der ebenfalls Richtung Westen ausgerichtet ist und einen wunderbaren Blick auf den Garten bietet. Das stilvolle Hauptbadezimmer auf dieser Etage überzeugt mit einer Dusche und einer Badewanne und rundet das Raumangebot im Obergeschoss harmonisch ab. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiterer heller Raum, der sich trotz der Dachschrägen dank großer Fenster als gemütliches Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum anbietet. Der Raum ist mit einem Teppichboden ausgelegt und verfügt über einen praktischen Einbauschränk, der für viel Stauraum sorgt. Ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche komplettiert diese Ebene und unterstreicht den gehobenen Wohnkomfort. Das Untergeschoss bietet zwei vielseitige Räume: Der eine Raum ist mit einer Werkbank ausgestattet und bietet viel Stauraum. Der andere Raum eignet sich hervorragend als Hobbyraum, in dem Sie Ihre kreativen Projekte oder Freizeitaktivitäten nach Belieben ausleben können. Die Immobilie bietet nicht nur im Innenbereich viel Platz, sondern auch durch die Einzelgarage einen praktischen Mehrwert. Hier können Sie Ihr Fahrzeug sicher unterbringen und haben zusätzlich Stauraum für Fahrräder oder Gartengeräte. Diese gepflegte Immobilie bietet mit ihrem durchdachten Grundriss und den zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten eine perfekte Wohlfühlatmosphäre. Die ruhige Lage in Aubing, kombiniert mit der Nähe zu den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens, macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Rückzugsort in der Großstadt. \*Bei Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Ruhige und familienfreundliche Lage
- \* Wunderschöne Terrasse mit traumhaften Garten
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Lichtdurchflutete Wohnräume
  
- \* Drei komfortable Badezimmer
- \* Einzelgarage mit Stauraum
- \* Neue Wärmeschutzfenster im Dachgeschoss mit Solarantriebsrollos
- \* Gasheizung von 2010

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Alles zum Standort

Der begehrte westliche Stadtteil Aubing zeichnet sich durch hervorragende Infrastruktur, die gute Verkehrsanbindung und den hohen Freizeitwert aus. "Ubingen" hieß Aubing einst, als es im Jahr 1010 erstmals erwähnt wurde. Damals schenkte Heinrich II. den Ort dem Kloster Polling und die Edlen der Ubingen als Ministerialen der Stiftung Polling ließen sich hier nieder. Ab 1450 wurde Aubing zudem Hofmark des Kloster Ettals - und Sitz des klösterlichen Amtsmannes mit weitreichenden politischen Rechten. Bis ins 19. Jahrhundert galt Aubing als kirchliche Metropole im Münchner Westen. Im Jahr 1808 wurde Aubing schließlich zur selbstverwalteten Gemeinde. Bis zur Eingemeindung im Jahr 1942 galt das Dorf als größte Landgemeinde Bayerns. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, der nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Station ist die Innenstadt in 20 Minuten bequem zu erreichen. Mit dem PKW ist das Zentrum innerhalb von 25 Minuten zu erreichen. Die Autobahn München-Stuttgart bzw. Salzburg (A8) sind nur wenige Fahrminuten entfernt. Vielseitige Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in der Nähe ausreichend vorhanden. Außerdem bieten die 2011 erbauten "Pasing-Arcaden" im benachbarten Stadtteil Pasing zusätzlich circa 150 verschiedene Geschäfte von Drogerien, Modebutiken und Lebensmittelmärkten bis hin zu Lifestyle-Geschäften und versorgen damit die Besucher mit Gütern des täglichen Bedarfs. Fünf weiterführende Schulen, davon zwei Gymnasien, eine Realschule und zwei Mittelschulen, sieben Grundschulen und zahlreiche Kitas liegen in direkter Umgebung und bieten somit eine perfekte Bildung für Ihre Kinder. Auch liegen 13 Ärzte in und um Aubing in angenehmer Reichweite. Zu den Naherholungsgebieten zählen die ca. 1,8 m<sup>2</sup> große Aubinger Lohe, ein Waldstück das Teil des bayerischen Landschaftsschutzgebietes ist und sich ideal für schöne Spaziergänge eignet - und bei Schnee ideal zum Rodeln. Zudem hat man mit dem Langwieder See und dem Lußsee zwei der schönsten Münchner Badeseen in unmittelbarer Nähe. Ebenfalls einen Besuch wert ist das historische Schloss Freiham im Süden Aubings. Erstmals erwähnt wurde das Gut bereits im Jahr 1136. Das gesamte Gebäudeensemble mit der Heilig-Kreuz-Kirche steht heute unter Denkmalschutz. Weiterhin bieten sich der "Nymphenburger Schlosspark", die Würm, das "Schloss Blütenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend zur Erholung an.



Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 126.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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. 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.

Objektnummer: 24225040 - 81243 München – Aubing

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

---

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing  
E-Mail: [graefelfing@von-poll.com](mailto:graefelfing@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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