

München – Aubing

# Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Aubing – Ihr Traumhaus mit Garten und Terrasse

Objektnummer: VP25004



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

KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 377 m<sup>2</sup>

Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | VP25004                |
| Wohnfläche   | ca. 158 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2010                   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 1.390.000 EUR   |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig   |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 88.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.12.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C                          |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2010                       |

Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Die Immobilie



Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend von Aubing präsentiert sich diese moderne Doppelhaushälfte, die durch ihre durchdachte Architektur und stilvolle Gestaltung überzeugt. Auf drei Ebenen bietet das Haus großzügigen Wohnkomfort mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup>. Das Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der mit hochwertigem Parkettboden und großen Fenstern ausgestattet ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse, die zum Verweilen im eigenen Garten einlädt. Die angrenzende, offene Küche ist mit einer eleganten Einbauküche und hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können. Das Hauptbadezimmer überzeugt mit zeitloser Eleganz und einer Kombination aus Badewanne und bodentiefer Dusche. Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Rückzugsort eignet. Das Haus verfügt über eine voll unterkellerte Ebene mit viel Stauraum und einem Hobbyraum, der individuell genutzt werden kann. Zwei Stellplätze – einer davon in der Garage – runden das Angebot ab. Die Umgebung ist familienfreundlich und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an die S-Bahn. Gleichzeitig lädt die Nähe zur Aubinger Lohe zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein. Diese Doppelhaushälfte vereint urbanes Wohnen mit einem hohen Maß an Lebensqualität – perfekt für Familien oder Paare, die das Besondere suchen. Die Immobilie ist derzeit attraktiv vermietet und wird ab dem 01.10.2025 bezugsfrei sein.

Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Ausstattung und Details

### HIGHLIGHTS

- \* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und direktem Zugang zur Südterrasse
- \* Moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Flexibles Studio im Dachgeschoss, ideal als Arbeits- oder Rückzugsraum
- \* Familienfreundliche Lage mit hervorragender Infrastruktur und Nähe zur Aubinger Lohe
- \* Voll unterkellert mit Hobbyraum und zusätzlichem Stauraum

Objektnummer: VP25004 - 81249 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 Aubing 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 Blumenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend zur Erholung an.



Objektnummer: VP25004 - 81249 München – Aubing

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2034. Endenergieverbrauch beträgt 88.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. 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: VP25004 - 81249 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)