

München

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großzügigem Raumangebot in München-Aubing

Codice oggetto: VP26225051



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.600.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200,5 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 506 m²

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

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

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

A colpo d'occhio

Codice oggetto	VP26225051
Superficie netta	ca. 200,5 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	3
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.600.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 93 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	66.96 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	09.05.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: **VP26225051 - 81245 München**

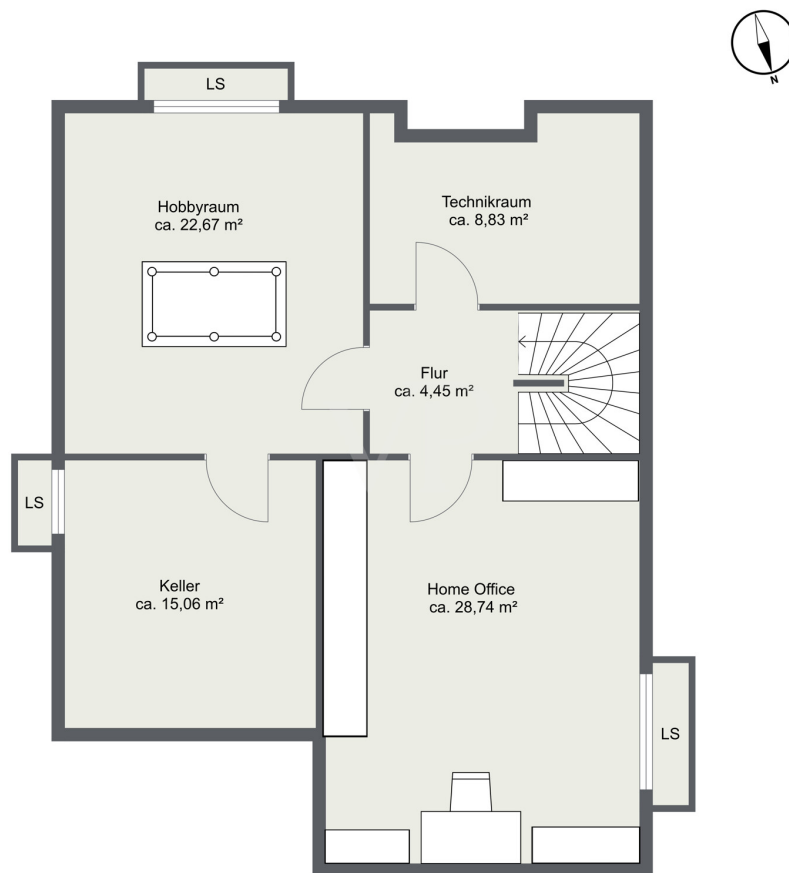
La proprietà

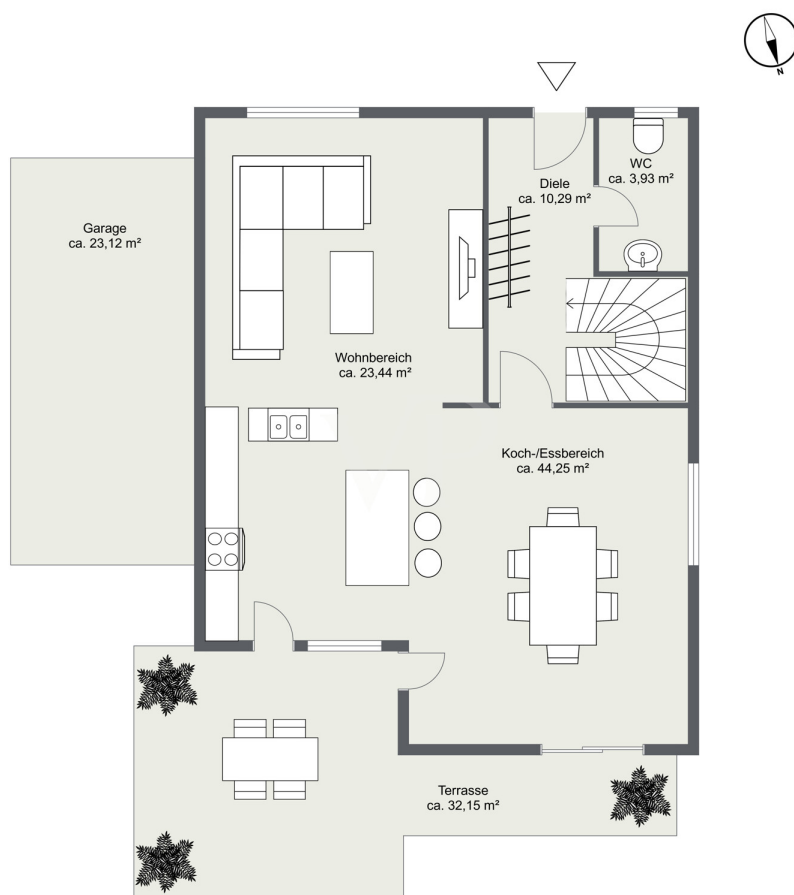


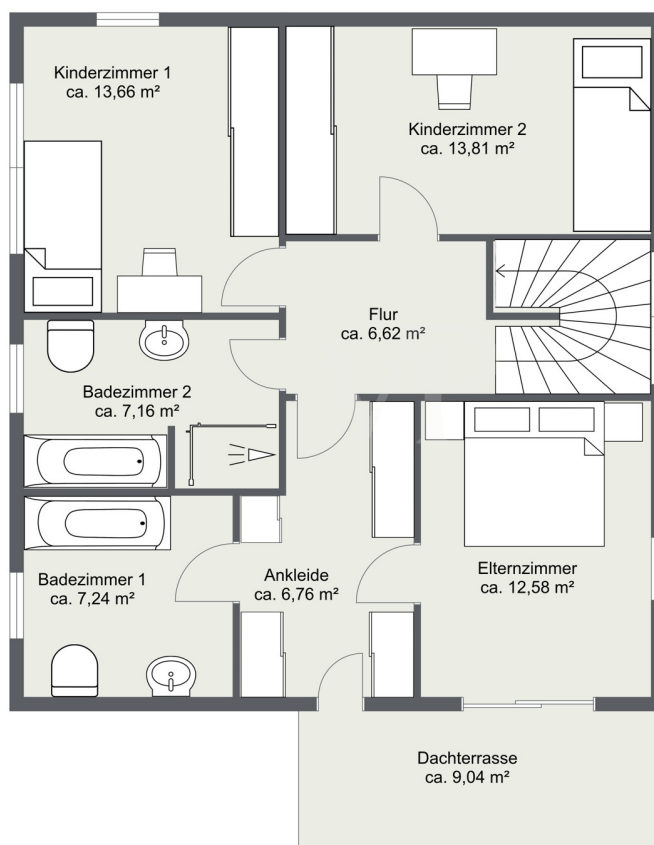
www.von-poll.com

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Una prima impressione

Wohnen mit viel Platz und Wohlfühlatmosphäre

Dieses gepflegte Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Aubing überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, einer durchdachten Grundrissgestaltung sowie vielseitig nutzbaren Wohn- und Nutzflächen. Mit ca. 200 m² Wohnfläche auf einem ca. 506 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, die ein komfortables Zuhause mit offener Wohnatmosphäre, praktischer Raumaufteilung und attraktiven Außenbereichen suchen.

Erdgeschoss – Offenes Wohnen mit großzügigem Koch- und Essbereich

Das Erdgeschoss präsentiert sich mit einer offenen und familienfreundlichen Grundrissgestaltung. Den Mittelpunkt bildet der großzügige Koch- und Essbereich mit ca. 44 m², der viel Platz für gemeinsame Mahlzeiten, gesellige Abende und den Alltag mit der Familie bietet.

Angrenzend befindet sich der Wohnbereich, der durch seine angenehme Größe und die offene Verbindung zum Essbereich ein harmonisches Wohngefühl schafft. Große Fensterflächen sorgen für eine helle Atmosphäre und einen schönen Bezug zum Außenbereich.

Die Küche ist funktional in den Grundriss integriert und bietet kurze Wege zum Essbereich sowie direkten Zugang zur Terrasse. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Diele, ein Gäste-WC sowie den Zugang zur Garage. Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ideal nach außen und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Obergeschoss – Privater Rückzugsbereich für die ganze Familie

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich des Hauses. Das Elternzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur Dachterrasse und bietet damit einen schönen Rückzugsort im Freien.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Arbeitszimmer. Besonders komfortabel sind die zwei Badezimmer, die den Familienalltag deutlich erleichtern. Eine separate Ankleide sowie ein zentraler Flur runden das Raumangebot auf dieser Etage ab.

Untergeschoss – Vielseitige Nutzflächen mit Homeoffice-Potenzial

Das Untergeschoss bietet zusätzliche Fläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Hobbyraum eignet sich beispielsweise als Fitnessbereich, Spielzimmer, Gästezimmer oder privater Freizeitbereich.

Ein weiteres Highlight ist der große Homeoffice-Bereich, der ideale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten von zu Hause schafft. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen Kellerraum, einen Technikraum sowie einen Flur.

Außenbereich – Terrasse, Dachterrasse und Garage

Die Terrasse im Erdgeschoss bietet viel Platz für Sitzbereiche, Familienessen im Freien und entspannte Stunden im Garten. Zusätzlich steht im Obergeschoss eine Dachterrasse zur Verfügung, die dem Elternbereich einen privaten Außenbereich verleiht.

Eine Garage ergänzt das Angebot und sorgt für komfortables Parken sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

*** Auf ausdrücklichen Wunsch des Eigentümers veröffentlichen wir keine Fotoaufnahmen.**

**** Bei Interesse stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit für Rückfragen und eine individuelle Besichtigung zur Verfügung.**

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS:

- * Ca. 200 m² Wohnfläche auf ca. 506 m² Grundstück
- * Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in Aubing
- * Großzügiger Koch- und Essbereich mit ca. 44 m² als Mittelpunkt des Hauses
- * Angrenzender Wohnbereich mit offener Verbindung zum Essbereich
- * Sonnige Terrasse mit direktem Zugang aus dem Erdgeschoss
- * Elternzimmer im Obergeschoss mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- * Großzügiger Homeoffice-Bereich im Untergeschoss
- * Vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- * Garage mit komfortabler Größe
- * Hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich am westlichen Stadtrand von München, im beliebten Stadtteil Aubing. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhigen, grünen Wohnstraßen und eine starke Gemeinschaft aus, die besonders Familien anspricht. Die zahlreichen Neubauprojekte fügen sich harmonisch in die naturnahe Umgebung ein und bieten modernen, energieeffizienten Wohnraum mit viel Platz für Kinder und gemeinsame Aktivitäten. Die Sicherheit und das familienorientierte Miteinander schaffen eine vertrauensvolle Basis, auf der sich Kinder frei entfalten und Eltern entspannt ihren Alltag gestalten können.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen: Kindergärten wie die „Denk mit Kita München Aubing“ sind nur etwa vier Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und Mittelschulen innerhalb von neun bis zwölf Minuten bequem erreichbar sind. Die Nähe zur S-Bahn-Station Leienfelsstraße, nur drei Minuten zu Fuß, garantiert eine schnelle Anbindung an das Münchner Stadtzentrum und erleichtert den täglichen Schul- und Arbeitsweg. Für die Gesundheit der ganzen Familie sorgen zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und Fachärzte in einem Umkreis von wenigen Gehminuten, darunter eine Kinderarztpraxis in acht Minuten Entfernung. Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Mehrere Spielplätze und Sportanlagen sind bereits nach drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie großzügige Parks, die zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte wie Penny und EDEKA, sind in weniger als zehn Minuten bequem zu erreichen. Für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung bieten Cafés und familienfreundliche Restaurants in fußläufiger Nähe ein einladendes Ambiente.

Dieses Wohnumfeld schafft für Familien eine harmonische Verbindung aus Sicherheit, Komfort und Lebensfreude. Hier finden Eltern und Kinder nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven Hand in Hand gehen – ein idealer Lebensmittelpunkt für die ganze Familie.

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Ulteriori informazioni

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.

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.

Codice oggetto: VP26225051 - 81245 München

Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing

Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0

E-Mail: graefelfing@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com