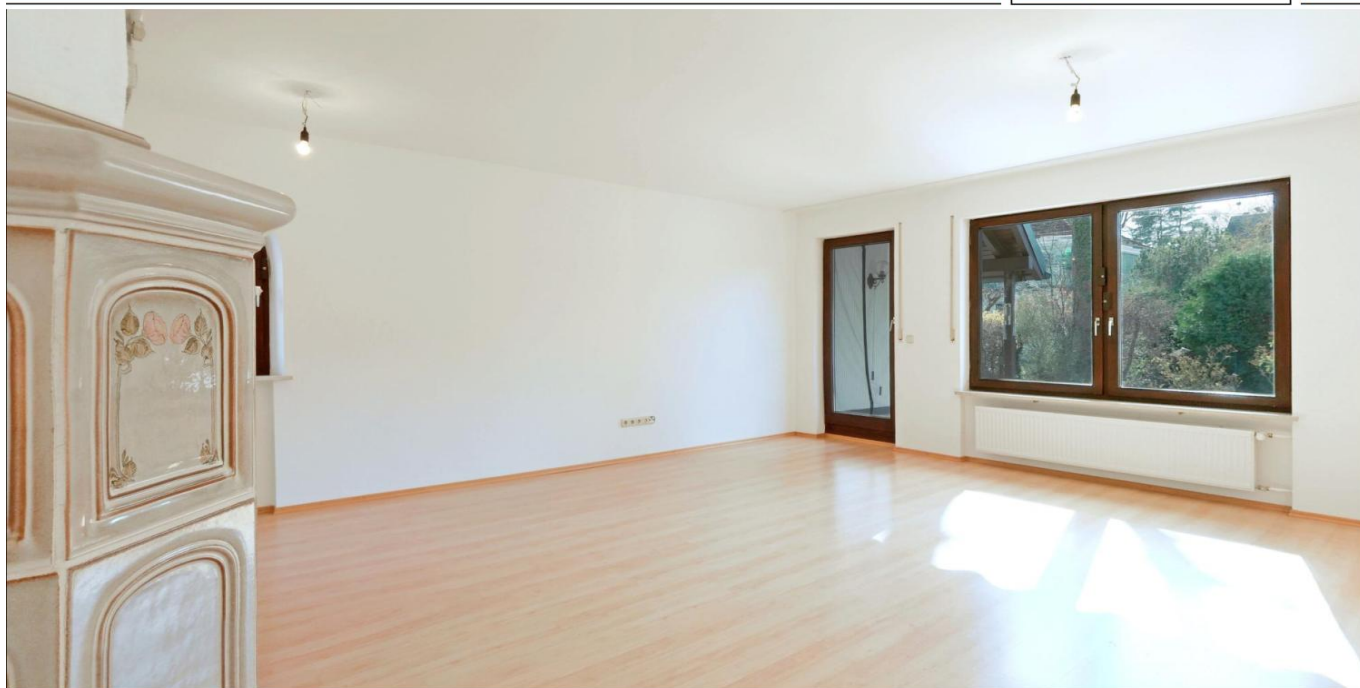


München – Aubing

MIETE: Charmante Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten & Garage

Property ID: 25036011



www.von-poll.com

RENT PRICE: 2.060 EUR • LIVING SPACE: ca. 106,17 m² • ROOMS: 3 • LAND AREA: 251 m²

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

At a glance

Property ID	25036011
Living Space	ca. 106,17 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1985
Type of parking	1 x Garage

Rent price	2.060 EUR
Additional costs	140 EUR
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 51 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	25.02.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	81.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

The property



Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

The property



Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

The property



Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

The property



Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

The property



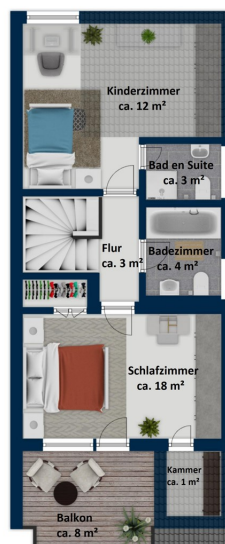
Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

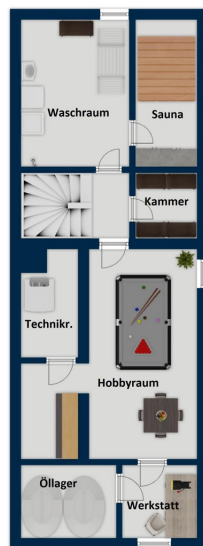
The property



Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

A first impression

Zur Vermietung steht eine gepflegte teilmöblierte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 106,17 m² auf einem ca. 251 m² großen Grundstück, im Münchner Stadtteil Aubing. Das Haus wurde 1985 erbaut und überzeugt durch eine helle, gut strukturierte Raumaufteilung. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich, mit einer schönen Essecke, mit Zugang zur Terrasse und dem privaten Garten. Die Küche ist praktisch geschnitten und bietet ausreichend Platz für die tägliche Nutzung. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC und einem Garderobe-Einbauschränk. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Einbauschränken, wobei ein Schlafzimmer über ein angrenzendes Badezimmer verfügt. Ein weiteres separates Bad ist ebenfalls vorhanden, sodass ausreichend Komfort geboten wird. Ein Highlight des Hauses ist der großzügige Hobbyraum mit integrierter Bar im Keller, der zusätzlichen Raum für Freizeitaktivitäten bietet. Zudem befindet sich im Keller eine Sauna, die für erholsame Stunden sorgt. Darüber hinaus stehen hier Abstellflächen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Zur Immobilie gehören eine Garage sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz, was in dieser Wohngegend einen besonderen Komfort darstellt. Die Doppelhaushälfte präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Paare oder Einzelpersonen, die ein ruhiges, komfortables Zuhause mit zusätzlichen Annehmlichkeiten wie Sauna und Hobbyraum suchen.

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

Details of amenities

- * Wohnküche mit Essecke und Speisekammer
- * Großes lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit breiter Fensterfront und Terrasse zum Garten
- * Öl-Zentralheizung
- * Dachgeschoß ausgebaut mit Einschubtreppe
- * Schlafzimmer mit schönem Balkon
- * Zwei Badezimmer im OG
- * Gäste-WC im EG
- * Geräumige Einbauschränke in beiden Schlafzimmern
- * Waschraum mit Anschluss für Waschmaschinen und Wäschetrockner
- * Hobbyraum mit Bar im Keller ohne Wasseranschluss
- * Sauna im Keller
- * Kleiner Werkstattraum
- * Garage mit Zugang zum Garten
- * Stellplatz vor der Garage
- * Teilmöbliert
- * Bezugsbereit ab sofort

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

All about the location

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Neuaubing. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne Nachbarschaft und die Nähe zu Erholungsflächen wie dem Langwieder See und dem Aubinger Lohe Naturgebiet aus, die sich ideal für Spaziergänge, Sport und Freizeitaktivitäten im Freien eignen. Gleichzeitig sind alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: S-Bahn-Station "Neuaubing" (S8) ist ca. 10 Gehminuten (ca. 800 m) entfernt und bietet eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt (ca. 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof). Die Buslinien 157 und 162 sind fußläufig erreichbar und ermöglichen zusätzliche Verbindungen in die Umgebung. Der Autobahnanschluss A99 (Autobahnring München) ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen und sorgt für eine gute Anbindung in Richtung Stuttgart, Nürnberg oder Salzburg. ENTFERNUNGEN: Flughafen München: ca. 45 km, ca. 35 Autominuten Marienplatz München: ca. 13 km, ca. 25 Autominuten Hauptbahnhof München: ca. 12 km, ca. 20 Autominuten Supermärkte (REWE, Lidl, EDEKA, ALDI): ca. 500 m bis 1,5 km entfernt Ärzte, Apotheken, Bäckereien und Restaurants: ca. 300 m bis 1 km entfernt Dank der guten Infrastruktur und der grünen Wohnumgebung bietet die Lage eine ideale Kombination aus Ruhe und schneller Anbindung – perfekt für Berufspendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 81.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25036011 - 81243 München – Aubing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Munich
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com