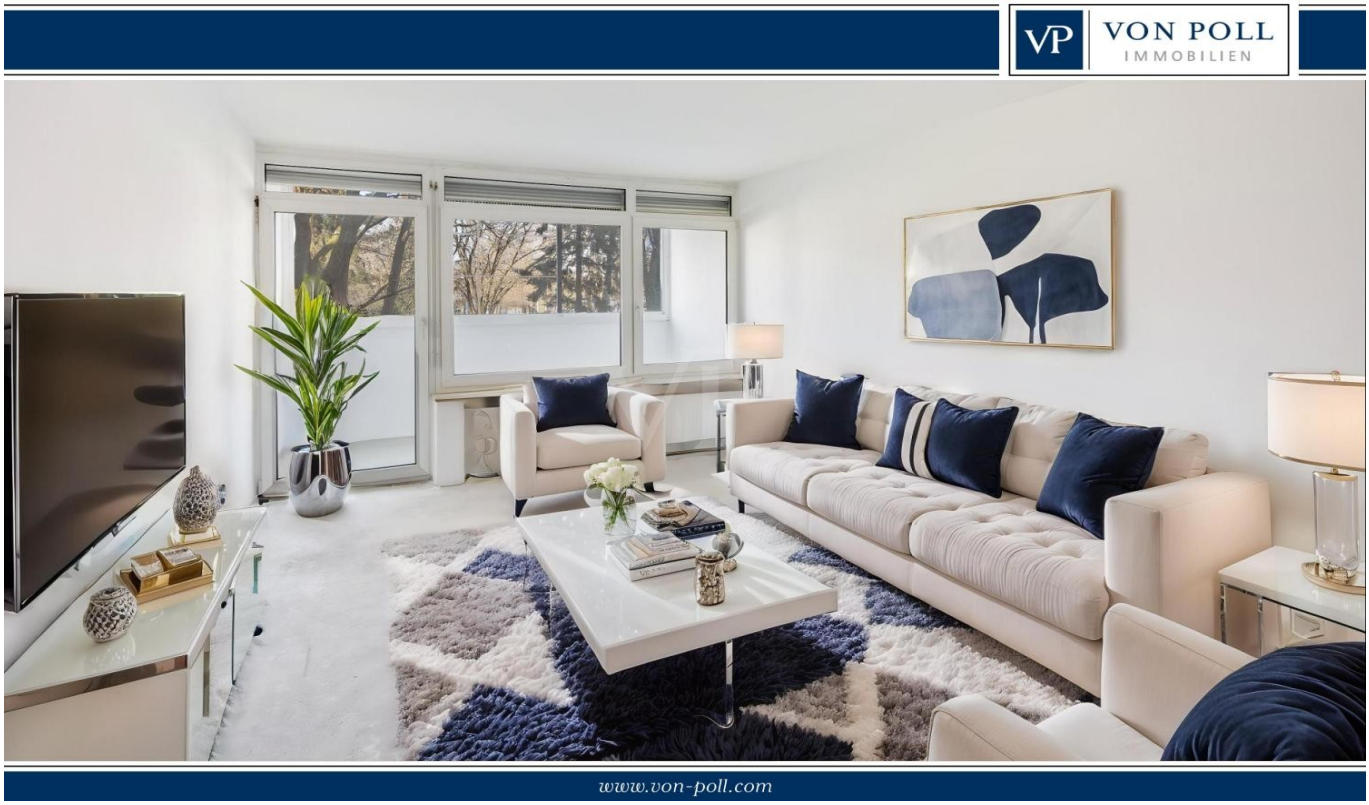
München – Aubing

Charmante 4-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotenzial in München-Aubing

??????? ????????: 25225019



???? ??????: 485.000 EUR • ?????????: ca. 87 m² • ???????: 4

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ??? ?????

??????? ????????	25225019
?????????	ca. 87 m²
??????	1
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1966

???? ??????	485.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.12.2027
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	101.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1966

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?? ???????

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

??? ????? ????????

Diese 87 m² große Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1966 und bietet viel Potenzial durch ihre durchdachte Raumaufteilung und Lage in München-Aubing. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig, sodass sich zukünftige Eigentümer individuell verwirklichen können. Die Wohnung verfügt über vier gut geschnittene Zimmer, die reichlich Raum für Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Dazu gehören drei Schlafzimmer, die beispielsweise als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer genutzt werden können. Die hellen Räume überzeugen durch eine optimale Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die einladende Loggia, die einen Blick ins Grüne bietet und zum Entspannen im Freien einlädt. Sie stellt eine hervorragende Erweiterung des Wohnraums dar und bietet gleichzeitig einen Rückzugsort abseits des städtischen Trubels. Die zentrale Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung in den kalten Monaten. Der Zustand der Wohnung erfordert allerdings umfassende Renovierungsarbeiten, was jedoch die Möglichkeit für eine individuelle Neugestaltung bietet. Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch gut angebunden – ein großer Vorteil für Pendler und Familien. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die Umgebung besonders familienfreundlich. Trotz ihrer ruhigen Lage sind öffentliche Verkehrsmittel schnell erreichbar, was die Anbindung an das Stadtzentrum von München erleichtert. Insgesamt bietet diese Wohnung eine interessante Gelegenheit sowohl für Kapitalanleger als auch für diejenigen, die ein neues Zuhause zur Selbstnutzung suchen. Die Kombination aus einer gut durchdachten Raumaufteilung, der Möglichkeit zur individuellen Renovierung und der attraktiven Lage macht sie zu einer vielseitigen Option auf dem Immobilienmarkt.

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

????????????? ??? ???????

Highlights
* Ruhige und dennoch gut angebundene Lage in München-Aubing
* Durchdachter Grundriss mit vier gut geschnittenen Zimmern
* Helle Räume durch gute Belichtung
* Loggia mit Blick ins Grüne
* Freie Gestaltungsmöglichkeiten – ideal für eigene Wohnideen
* Renovierungsbedürftiger Zustand mit viel Potenzial
* Gepflegtes Wohnhaus
* Familienfreundliches Umfeld
* Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in der Nähe
* Attraktive Kapitalanlage oder Selbstnutzung
* leergeräumte Wohnung

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

??? ??? ??? ?????????

Die Immobilie befindet sich in Aubing, einem westlichen Stadtteil Münchens, der durch eine hervorragende Infrastruktur, eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und einen hohen Freizeitwert überzeugt. Die Mikrolage bietet alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Die Pasing Arcaden mit rund 150 Geschäften sind in wenigen Minuten erreichbar und erweitern das Einkaufsangebot erheblich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal: Die S-Bahn-Station Westkreuz liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto erreicht man das Stadtzentrum in etwa 25 Minuten, während die Autobahnen A8 (München-Stuttgart/Salzburg) und A99 eine hervorragende regionale und überregionale Erreichbarkeit gewährleisten. Für Naherholung und Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die Aubinger Lohe, ein rund 1,8 km² großes Waldgebiet, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und im Winter zum Rodeln ein. Der nahegelegene Langwieder See sowie der Lußsee zählen zu den schönsten Badeseen Münchens. Zudem befinden sich mit dem Schloss Blutenburg, dem Botanischen Garten und dem Nymphenburger Schlosspark weitere attraktive Ausflugsziele in bequemer Reichweite. Diese Lage kombiniert eine ruhige, naturnahe Umgebung mit bester Infrastruktur und Verkehrsanbindung – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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.

??????? ????????: 25225019 - 81243 München – Aubing

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88, 82166 Gräfelfing
Tel.: +49 89 - 85 83 61 08 0
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com