München – Aubing

Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit idyllischem Garten

CODICE OGGETTO: 25225011

PREZZO D'ACQUISTO: 450.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 93,84 m² • **VANI:** 3

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

- 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: 25225011 - 81249 München – Aubing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25225011
Superficie netta	ca. 93,84 m²
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1974
Garage/Posto auto	1 x Garage, 25000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	450.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m²
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	27.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	165.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

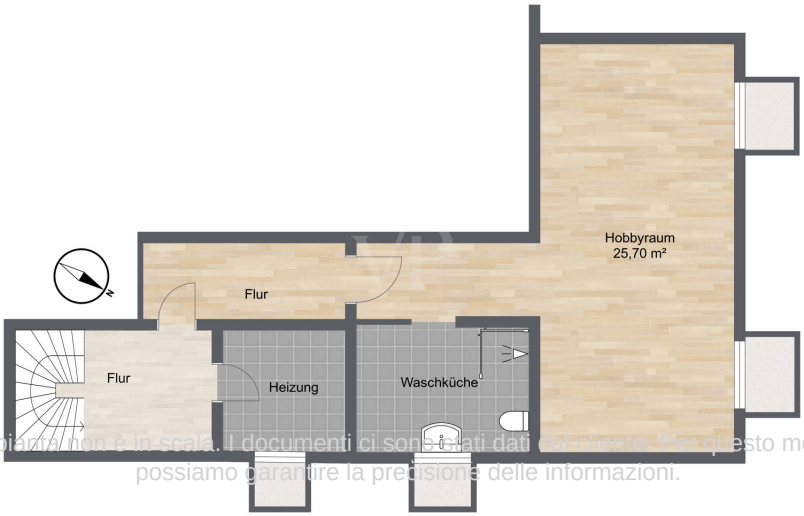
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

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: 25225011 - 81249 München – Aubing

Una prima impressione

Diese attraktive Erdgeschosswohnung aus dem Jahr 1974 überzeugt mit einem großzügigen Wohnkonzept auf ca. 94 m² und bietet Käufern die Möglichkeit, ihr Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst drei Zimmer und schafft eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Funktionalität. Der Wohnbereich gliedert sich in ein großzügiges Wohnzimmer mit Kachelofen und ein angrenzendes Esszimmer. Große Fensterfronten sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten einen schönen Blick in den direkt angrenzenden, uneinsehbaren Südgarten – ein besonderes Highlight dieser Wohnung, das Privatsphäre und Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet. Zudem besteht die Möglichkeit, einen Durchgang mit einer Wendeltreppe zu schaffen und so das Hobbyzimmer im Untergeschoss mit dem Erdgeschoss zu verbinden. Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten. Zwei Badezimmer sorgen für zusätzlichen Komfort. Die Kombination aus Fußbodenheizung und Kachelofen schafft ein behagliches Wohnklima. Langlebige, pflegeleichte Fliesen sowie Eichenholzparkett unterstreichen die Qualität der Ausstattung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, sodass sich zukünftige Eigentümer vor allem auf die individuelle Gestaltung der Innenräume konzentrieren können. Die ruhige Wohnlage überzeugt mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Zudem verfügt die Wohnung über eine Einzelgarage, die zusätzlichen Komfort bietet. Diese Immobilie bietet viel Potenzial für Käufer, die Wert auf Individualität und Gestaltungsspielraum legen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

Dettagli dei servizi

HIGHLIGHTS
* Begehrte Lage
* Uneinsehbarer Südgarten
* Gemütlicher Kachelofen
* Ruhige Wohnlage
*Clever geschnittene Räume
* Großes Hobbyzimmer
* Verbindung von EG & UG möglich
* Direkter Zugang zur Garage

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

Tutto sulla posizione

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. 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 m² 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 Blutenburg", der "Botanische Garten" sowie eine Vielzahl von gemütlichen Biergärten ganz hervorragend zur Erholung an.

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 165.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODICE OGGETTO: 25225011 - 81249 München – Aubing

Partner di contatto

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

Sascha Hadeed

Bahnhofstraße 88 Gräfelfing
E-Mail: graefelfing@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com