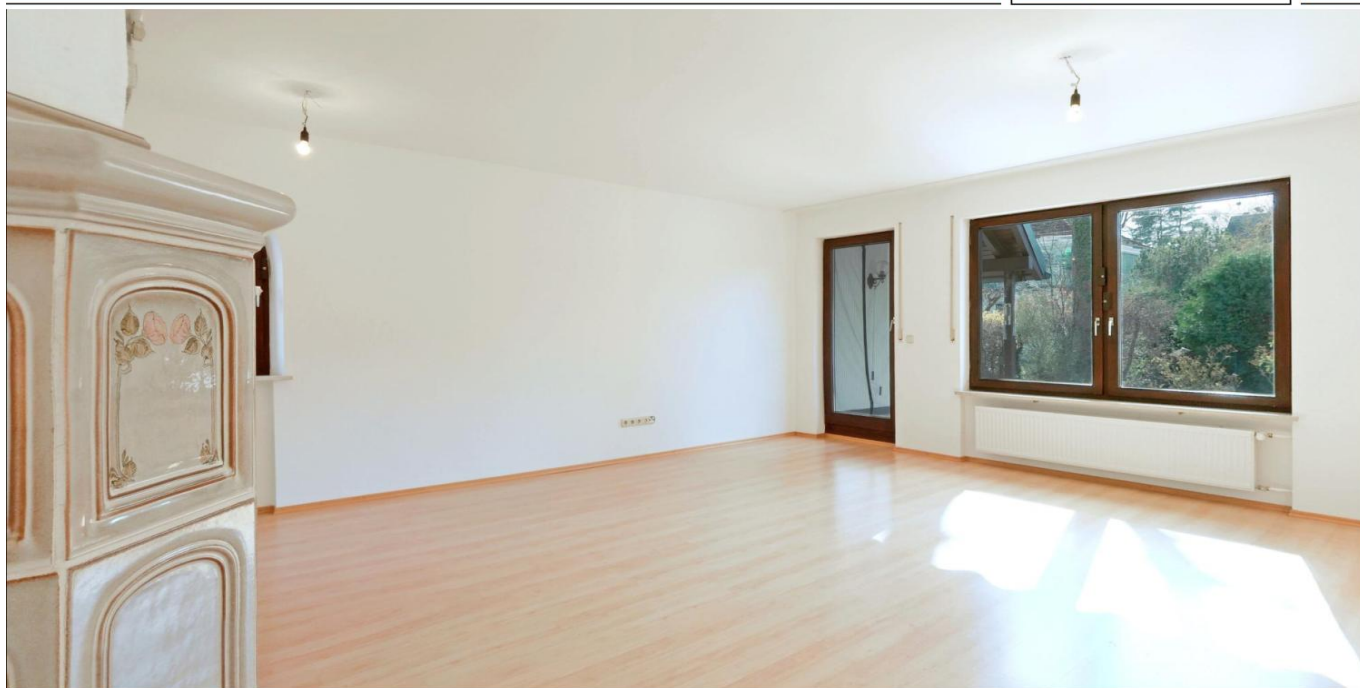


München – Aubing

MIETE: Charmante Doppelhaushälfte mit Terrasse, Garten & Garage

CODICE OGGETTO: 25036011



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 2.060 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106,17 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m²

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 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: 25036011 - 81243 München – Aubing

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25036011
Superficie netta	ca. 106,17 m ²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'affitto	2.060 EUR
Costi aggiuntivi	140 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	81.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1985

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

La proprietà



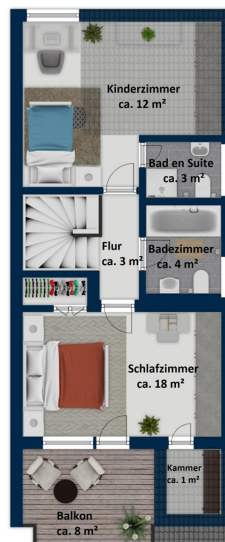
CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

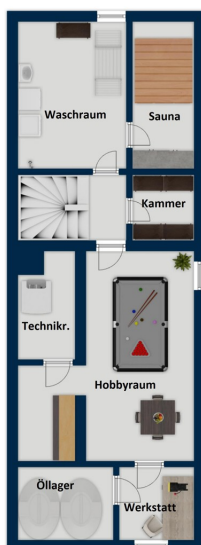
La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 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: 25036011 - 81243 München – Aubing

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

Dettagli dei servizi

- * 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

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25036011 - 81243 München – Aubing

Partner di contatto

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

Volker Stich

Corneliusstraße 7 Monaco di Baviera
E-Mail: muenchen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com