München – Aubing

Walmdachvilla mit privater Zufahrt auf parkähnlichem Grundstück im Münchner Westen

Objektnummer: 26225064



KAUFPREIS: 3.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 324.78 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1638 m^2

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Auf einen Blick

Objektnummer	26225064
Wohnfläche	ca. 324.78 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1983
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	3.150.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 237 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	114.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie

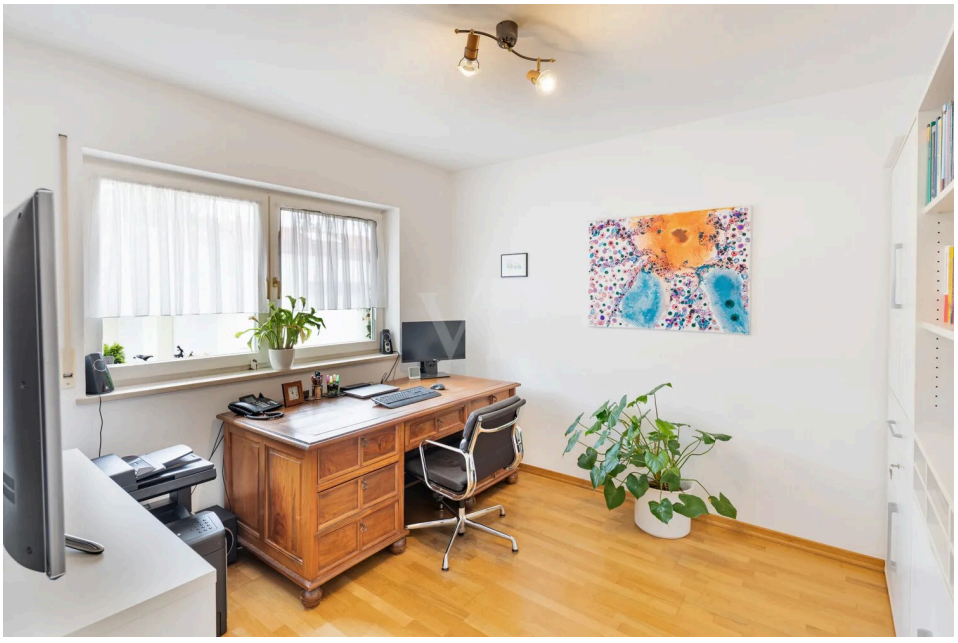




Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Die Immobilie





Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

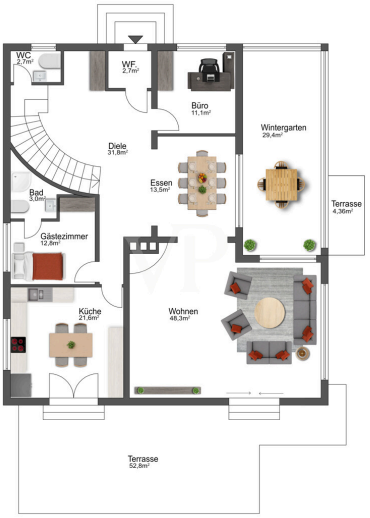
Die Immobilie

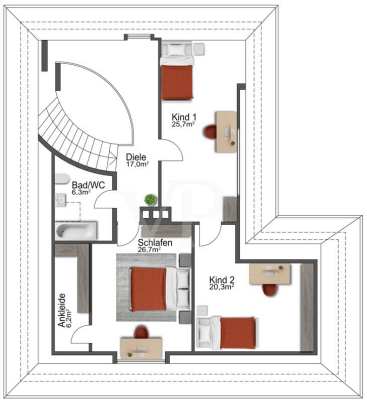




Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Ein erster Eindruck

Von der Straße aus lässt sich die Dimension dieses Anwesens kaum erahnen. Erst hinter der privaten Zufahrt zeigt sich die freistehende Walmdachvilla auf einem tiefen, dicht eingewachsenen Grundstück. Der weitläufige Vorplatz mit seitlich angeordneter Doppelgarage sowie der Abstand zur Nachbarbebauung verleihen dem Haus eine selbstverständliche Präsenz.

Zur nach Südwesten ausgerichteten Gartenseite entfaltet das Anwesen seine volle räumliche Weite. Eine ausgedehnte Rasenfläche, die Platz für einen Pool mit Badehaus bietet, wird von alten Bäumen, dichten Hecken und gewachsenen Pflanzbereichen gerahmt. Unmittelbar vor dem Wohnbereich liegt die sichtgeschützte Terrasse; von hier reicht der Blick bis in den rückwärtigen Teil des Grundstücks.

Die Architektur der Villa folgt einer ruhigen, horizontalen Linie. Das weit auskragende Walmdach gibt dem Baukörper seine klare Silhouette. Im Inneren prägen ausgewogene Proportionen, fließende Übergänge und ein bemerkenswertes Raumgefühl das Gesamtbild. In der Eingangsdiele setzt die geschwungene Treppe einen besonderen Akzent. Ein individuell gearbeitetes schmiedeeisernes Geländer und heller Naturstein begleiten sie bis ins Dachgeschoss.

Der knapp 50 m² große Wohnbereich geht fließend in das angrenzende Esszimmer über. Parkett verleiht den Räumen Wärme, der klassische Kachelofen setzt einen markanten Bezugspunkt. Breite Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne; eine große Schiebetür führt direkt auf die Terrasse.

Die großzügige, abgeschlossene Küche wird von weißen Einbauten, dunklen Arbeitsflächen und einer fein schimmernden Mosaikrückwand geprägt. Besondere Wirkung entfaltet die Flügeltür zur Terrasse, die zusätzliches Tageslicht einfallen lässt und das Grün bis an den Innenraum heranführt.

An den Essbereich schließt der nachträglich errichtete Wintergarten an. Seine großflächige Verglasung schafft einen hellen, geschützten Aufenthaltsraum mit Bezug zum seitlichen Garten.

Ein separates Büro bietet Ruhe für konzentriertes Arbeiten. Das Gästezimmer verfügt über ein eigenes En-suite-Bad und bildet einen angenehm privaten Rückzugsbereich. Ergänzend befindet sich im Entree ein separates WC.

Unter dem weit gespannten Walmdach liegt die private, klimatisierte Etage mit drei außergewöhnlich großen Schlafzimmern. Neben den Schlafbereichen bleibt Raum für Ankleiden, Arbeitsplätze oder eigene Sitzgruppen. Flächen unter den Dachschrägen

erweitern die Nutzbarkeit. Fensterbänder, Gauben und Dachflächenfenster sorgen für Licht von mehreren Seiten und verleihen den Zimmern eine individuelle Geometrie. Die galerieartige Diele kann als Bibliothek, Leseplatz oder weiterer Arbeitsbereich gestaltet werden. Ein Badezimmer und eine Ankleide ergänzen das Dachgeschoss.

Auch das Untergeschoss folgt der Großzügigkeit der Wohnetagen. Der vollständig ausgebaute und durch mehrere Fenster belichtete Hobbyraum bietet Weite und vielfältige Möglichkeiten – etwa für Fitness, Musik, Heimkino oder private Zusammenkünfte. Mehrere Nutzungen lassen sich verbinden, ohne den offenen Raumeindruck aufzugeben. Hinzu kommen Weinkeller, Wasch- und Bügelraum, separates WC, Abstellflächen sowie Heizungs- und Technikräume.

Zur technischen Ausstattung gehören eine Photovoltaikanlage mit 6 kWp und Solarthermie. Die beheizte Doppelgarage bietet zusätzlichen Komfort. Beim Verbrauchsausweis fließt auch Gas zum Kochen ein, während die beheizte Garage nicht als Bezugsfläche berücksichtigt wird. Bei deren Einbeziehung wäre der spezifische Verbrauchswert niedriger und die energetische Einstufung günstiger.

Das umfangreiche Raumangebot schafft Platz für Familie, Gäste, Arbeit, persönliche Rückzugsbereiche und Freizeit. Zusammen mit dem gewachsenen Garten, der geschützten Lage und der klaren Architektur entsteht ein Anwesen von besonderer Eigenständigkeit, Weite und privater Wohnqualität.

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:
* Freistehende Walmdachvilla mit über 560 m² Wohn- und Nutzfläche auf parkähnlichem, weitgehend uneinsehbarem Grundstück von ca. 1.638 m²
* Private Zufahrt mit großzügigem Vorplatz
* Große, freistehende und beheizte Doppelgarage für zwei SUVs und weiteren Stellmöglichkeiten
* Weitläufiger Garten mit altem Baumbestand, hohen Hecken und gewachsener Bepflanzung
* Großzügige Gartenterrasse mit weitreichendem Blick über das Grundstück
* Knapp 50 m² großer Wohnbereich mit klassischem Parkett
* Kachelofen als prägendes Element des Wohnbereichs
* Breite Fensterflächen und große Schiebetür zur Terrasse
* Separater Essbereich mit angeschlossenem Wintergarten
* Moderne, geräumige Küche mit umfangreichen Einbauten und direktem Zugang zum Garten und der Terrasse
* Gästezimmer mit eigenem En-suite-Duschbad sowie zusätzliches Gäste-WC
* Drei außergewöhnlich große Schlafzimmer mit jeweils eigenen Klimaanlagen im Dachgeschoss
* Alarmanlage, Solarthermieanlage sowie PV-Anlage mit 6 kWp vorhanden
* Vollständig unterkellert mit großzügigem Hobbyraum, Weinkeller, Wasch- und Bügelraum sowie umfangreichen Abstell-, Technik- und Funktionsflächen

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Alles zum Standort

Der Münchner Westen gehört zu jenen Stadtlagen, in denen sich die hohe Lebensqualität Münchens in besonders ausgewogener Form zeigt. Gewachsene Wohnquartiere, weitläufige Grünräume und eine leistungsfähige Infrastruktur verbinden sich hier zu einem Umfeld von bemerkenswerter Beständigkeit. Aubing fügt sich mit seinem eigenständigen Charakter harmonisch in diese Struktur ein und bewahrt zugleich eine angenehme Distanz zur dichten Urbanität der Innenstadt. Die wirtschaftliche Stärke der Landeshauptstadt, die kontinuierliche Nachfrage nach qualitätvollem Wohnraum und die überzeugende Verkehrsanbindung verleihen dem Standort eine nachhaltige Attraktivität.

Seine besondere Qualität entfaltet der Münchner Westen in der Verbindung von städtischem Komfort und einer wohltuend ruhigen Wohnatmosphäre. Aufgelockerte Bebauung, gepflegte Grundstücke und grüne Straßenzüge schaffen ein Umfeld, das von Privatheit und einem hohen Maß an Wohnkultur geprägt ist. Die gewachsenen Nachbarschaften vermitteln Verlässlichkeit und Kontinuität, während die Nähe zu Pasing und zur Münchner Innenstadt sämtliche Möglichkeiten der Metropole komfortabel erschließt. So entsteht eine Wohnlage, die Ruhe, Großzügigkeit und urbanes Leben auf selbstverständliche Weise miteinander vereint.

Die Umgebung bietet eine vielseitige und sorgfältig entwickelte Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ausgewählte Restaurants und Cafés sowie Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens befinden sich in gut erreichbarer Nähe. Das gastronomische Angebot reicht von traditionsreichen bayerischen Adressen bis zu international ausgerichteten Restaurants und individuellen Cafés. Ergänzt wird diese Vielfalt durch moderne Sporteinrichtungen, kulturelle Angebote und zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Weitläufige Grünflächen und ruhige Wege laden zu Spaziergängen, Bewegung und erholsamen Stunden im Freien ein und verleihen dem westlichen Stadtgebiet seine besondere Wohnqualität.

Gerade für Familien bietet Aubing überzeugende Voraussetzungen für einen langfristig ausgerichteten Lebensmittelpunkt. Die ruhige Wohnstruktur, die gute Erreichbarkeit von Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ermöglichen einen komfortablen Alltag mit kurzen Wegen. Gleichzeitig schafft die Nähe zu den urbanen Zentren Pasing und München die notwendige Flexibilität für Beruf, Ausbildung und persönliche Aktivitäten.

Auch die Anbindung fügt sich überzeugend in dieses Gesamtbild ein. Die S-Bahn-Station Leienfelsstraße ist in etwa neun Gehminuten erreichbar, die Station Aubing in

rund zwölf Gehminuten. Von dort bestehen komfortable Verbindungen über Pasing in die Münchner Innenstadt. Die nahe gelegenen Verkehrsachsen ermöglichen darüber hinaus eine zügige Erreichbarkeit weiterer Stadtteile, des Münchner Umlands und der westlich gelegenen Naherholungsgebiete. Berufliche Wege, kulturelle Unternehmungen und die Anforderungen des täglichen Lebens lassen sich dadurch angenehm und flexibel miteinander verbinden.

Der Münchner Westen bietet damit ein Wohnumfeld, das durch seine gewachsene Struktur, seine hohe Alltagstauglichkeit und seine bemerkenswerte Nähe zur Natur überzeugt. Die Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und einer vielseitigen Infrastruktur schafft ideale Voraussetzungen für ein anspruchsvolles und zugleich entspanntes Leben. Für Käufer, die Wert auf ein gepflegtes Umfeld, ein hohes Maß an Privatheit und die unmittelbare Nähe zu den Möglichkeiten Münchens legen, eröffnet sich hier eine Wohnlage von dauerhafter Qualität und besonderer Souveränität.

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26225064 - 81243 München – Aubing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Hadeed

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com