

81243 München

Viel Grundstück. Viel Privatsphäre. Wenig Energie. Wie neu. | A+ | 2011
| Pool | Doppelgarage



Kaufpreis
2.200.000 €

Wohnfläche
270 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.

Corinna Kovacs
089 544 799 80
ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Nutzfläche	328 m²
Wohnfläche	270 m²
Zimmer	8
Gesamtfläche	328 m²
Badezimmer	3
Grundstücksfläche	1.110 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.200.000 €
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2011
Wertklasse	A+
mit Warmwasser	ja
Primär-Energieträger	Solar, Strom
Energieverbrauchskennwert	27,70

Zustand

Baujahr	2011
---------	------

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Solar Elektro
unterkellert	JA
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Viel Grundstück. Viel Privatsphäre. Wenig Energie. Wie neu. | A+ | 2011 | Pool | Doppelgarage

Lage-Beschreibung

München-Aubing / Westkreuz.
Ruhige, gewachsene Wohnlage mit guter Anbindung in die Innenstadt sowie kurzer Distanz zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur.

Die Kombination aus Stadtnähe und Rückzug macht die Lage besonders attraktiv.

Objektbeschreibung

Online-ID:
MZETFYTB

Objekt-Nr.:
A 6496



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Viel Grundstück. Viel Privatsphäre. Wenig Energie. Wie neu.

Häuser kann man beschreiben. Dieses muss man erleben.
Und es fällt schwer, sich in das Grundstück nicht zu verlieben.

Gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposee mit weiteren Informationen, Grundrissen und Details zu.

Der Garten ist kein Beiwerk, sondern ein echter Lebensraum.
Terrasse, Pool und Rückzugsbereiche sind klar gegliedert und trotzdem miteinander verbunden.
Kinder haben Platz.
Erwachsene ihre Ruhe.

Das Grundstück ist kaum einsehbar und schafft eine Privatsphäre, die in dieser Form selten ist.

Der beheizte 8-Meter-Whirlpool ergänzt das Gesamtbild perfekt – nicht als Luxusdetail, sondern als fester Bestandteil des Alltags.

Dieses freistehende Einfamilienhaus richtet sich an Menschen, die mehr suchen als nur Quadratmeter.

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 70 m² ist das Herz des Hauses: großzügig, klar strukturiert und durch große Glasflächen eng mit dem Garten verbunden. Der Kaminofen trennt die Bereiche dezent und schafft eine angenehme, ruhige Atmosphäre.

Besonders stark: ca. 30 m² überdachte Terrasse mit verschiebbaren Glaselementen. Sie funktioniert wie ein zweites Wohnzimmer – geschützt, hell und über weite Teile des Jahres nutzbar.

Im Erdgeschoss zusätzlich: ein flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Duschbad – ideal für Gäste, Arbeiten oder Wohnen auf einer Ebene.

Im Obergeschoss: drei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer sowie ein hochwertig ausgestattetes Bad. Durchdacht geschnitten, mit ausreichend Rückzug für alle Familienmitglieder.

Im Untergeschoss ergänzen zwei vollwertige, wohnlich ausgebaute Räume mit Tageslicht, ein Fitness- und Saunabereich sowie funktionale Nebenflächen das Raumangebot sinnvoll.

Kaufpreis: 2.200.000 EUR

Käuferprovision: 3% inkl. MwSt.
Käuferanteil gem. BGB § 656 d.

Verfügbarkeit: ab Januar 2027

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keine Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Teilweise kommen KI-gestützte Anwendungen zum Einsatz.

sonstige Angaben

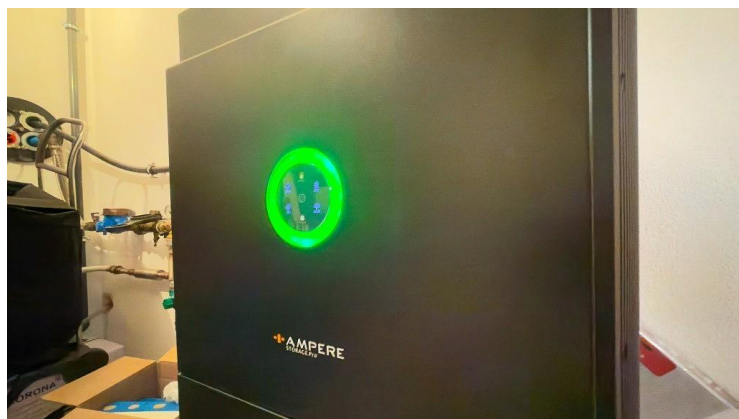
Baujahr 2011, KfW-70-Standard
 + ca. 271 m² wohnlich ausgebaute Fläche + zusätzliche Nutzflächen
 + 1.116 m² privates Grundstück
 + Wärmepumpe mit Erdkollektoren
 + Photovoltaik-Anlage (8,4 kWp) + Batteriespeicher (12 kWh)
 + Fußbodenheizung
 + Dreifachverglasung
 + Hochwertige Einbauküche (Häcker, Siemens, Berbel)
 + Kaminofen als Raumteiler
 + 8m Whirlpool
 + Sauna- und Fitnessbereich
 + Doppelgarage + Wallbox
 + Endenergieverbrauch: 27,7 kWh/(m²a), Effizienzklasse A+

Impressionen



team::B.I.M. BERTOLINI IMMOBILIEN





Ein Haus dieser Qualität muss man erleben.

Sehr gerne führe ich Sie durch dieses besondere Anwesen und freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



team::B.I.M. BERTOLIMMOBILIEN