



81243 München

Hochklassiges Einfamilienhaus mit Pool und außergewöhnlich privatem Grundstück



2.200.000 €

Kaufpreis

270 m²

Wohnfläche

1116 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

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

Corinna Kovacs
Tel.: +49 152 34579497
ck@team-bim.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	270 m²
Nutzfläche	330 m²
Gesamtfläche	330 m²
Grundstücksfläche	1.116 m²
Zimmer	8
Badezimmer	3

Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

Zustand

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

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



Ausstattung

Befuerung

Solar	✓
Elektro	✓



Beschreibung

Häuser kann man beschreiben. Dieses muss man erleben.

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

Dieses Einfamilienhaus in München-Aubing 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.

AUSSENBEREICH

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-Pool ergänzt das Gesamtbild perfekt – nicht als Luxusdetail, sondern als fester Bestandteil des Alltags.

Kaufpreis: 2.200.000 EUR

Käuferprovision: 3,57 % inkl. MwSt. gemäß § 656d BGB

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.

Lage

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.



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
- + Sauna- und Fitnessbereich
- + Doppelgarage + Wallbox
- + Endenergieverbrauch: 27,7 kWh/(m²a), Effizienzklasse A+

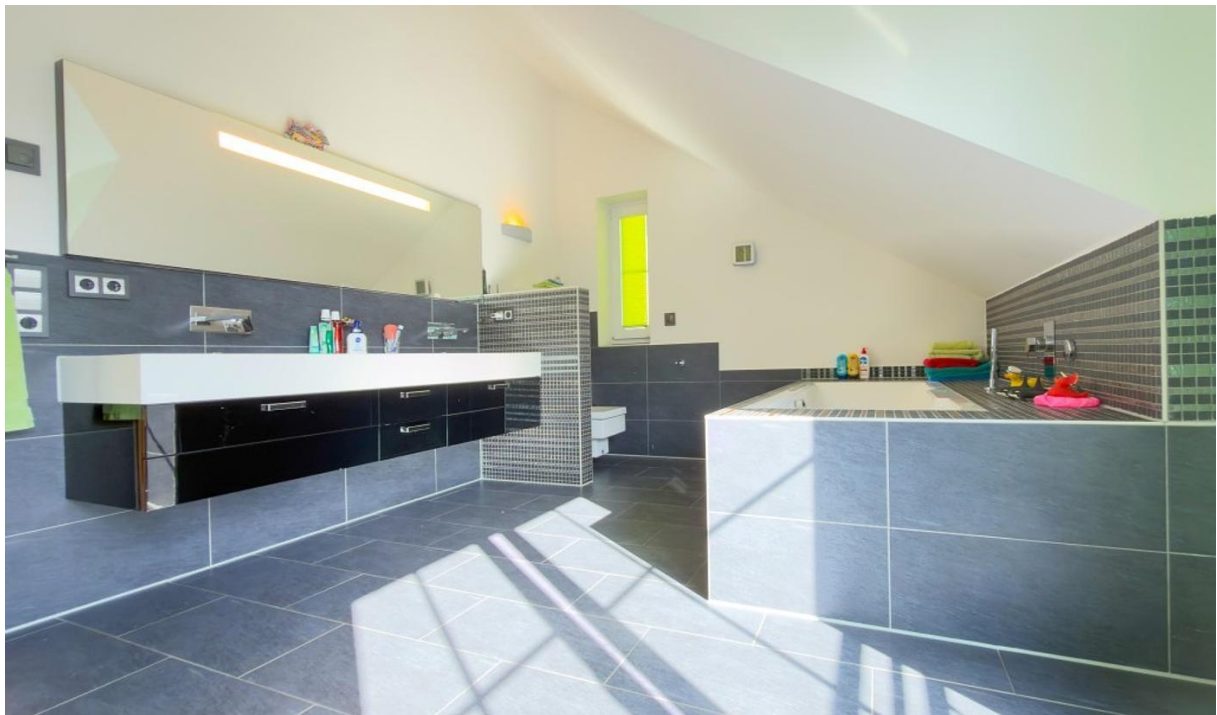


team::B.I.M. BERTOL 
IMMOBILIEN











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. **BERTOL** 
IMMOBILIEN