

81249 München

Ein Zuhause im Einklang mit der Natur



Kaufpreis
2.480.000 €

Wohnfläche
353 m²

Zimmer
8,5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Kai Rosemeier
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	96 m ²
Wohnfläche	353 m ²
Zimmer	8,5
Balkone / Terrassen	5
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	1.530 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.480.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	06.10.2036
Ausstelldatum	06.10.2026
Endenergiebedarf	174.2
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Swimmingpool	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Gehob n

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1995 steht auf einem ca. 1.530 m² großen Grundstück und verbindet großzügiges Wohnen mit einem außergewöhnlichen, japanisch inspirierten Garten. Insgesamt stehen ca. 350 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Haushälfte 6b. Die kleinere Haushälfte 6c ist nach aktueller Auskunft und nach entsprechender Rücksprache mietfrei verfügbar und eignet sich beispielsweise zur Vermietung oder als separate Einheit für Gäste, Au-pair oder Pflegepersonal.

.....
Online-ID:
AFHGQHXA
.....

Objekt-Nr.:
HS 1967
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Haushälfte 6b bietet im Erdgeschoss einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Doussié-Parkett, Schreinerarbeiten und Kamin. Große Glasflächen, Terrassen und der beheizte Wintergarten schaffen einen fließenden Übergang zum Garten. Ergänzt wird die Ebene durch eine überdachte Veranda mit Außenkamin sowie eine hochwertige bulthaup-Küche mit Granit-Arbeitsflächen, Teppanyaki-Grill und Miele-Geräten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer mit Balkonen, eine Ankleide im Stil japanischer Shoji sowie zwei Tageslichtbäder. Das ausgebaute Dachgeschoss eignet sich ideal als Büro- und Gästebereich. Im Untergeschoss stehen ein Wellnessbereich mit Sauna, Dampfbad und Dusche sowie ein heller Hobbyraum mit Fußbodenheizung zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der professionell angelegte Garten im japanischen Stil mit Bachläufen, Koi-Teichen, Felsen und ausgewählten Gehölzen. Der Außenpool unter einer roten Holzpergola verfügt über Gegenstromanlage, Solarheizung und elektrische Abdeckung. Zwei Doppelgaragen mit Dachspeicher sowie zwei zusätzliche Stellplätze komplettieren das Angebot.

Energieausweisdaten zur Haushälfte 6b

- * Bedarfsausweis
- * Ausstellungsdatum 06.10.2026
- * gültig bis 06.10.2036
- * wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht
- * Energiekennwert: kWh/a 136,7
- * Energieeffizienzklasse: F
- * Gebäudebaujahr lt. Energieausweis: 1995

Objekt-Titel

Ein Zuhause im Einklang mit der Natur

Lage-Beschreibung

Das Objekt liegt in Altaubing, im Westen der Landeshauptstadt München (Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied). Der Ort verbindet dörfliche Atmosphäre mit einer familienfreundlichen, naturnahen Umgebung. Das Haus befindet sich sehr ruhig am Ende einer Anwohner-Stichstraße.

Rund 200 Meter entfernt beginnt die Aubinger Lohe, ein Naherholungs- und Landschaftsschutzgebiet mit Wiesen, Weihern, Wäldern und Biotopen, das zu jeder Jahreszeit zum Spaziergehen, Joggen und Radfahren einlädt. Der Langwieder See und der Lußsee sind mit dem Rad schnell erreichbar.

Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der Nähe. Tennisplätze und eine Reitanlage liegen nur wenige Radminuten entfernt, in Puchheim gibt es einen 9-Loch-Golfplatz. Das Bergson Kunstkraftwerk bietet ein breites Kulturangebot von Konzerten bis Lesungen.

Die S-Bahn-Station Lochhausen (S3) erreichen Sie in ca. 13 Minuten zu Fuß oder 4 Minuten mit dem Rad, die Bushaltestelle Allinger Straße (Linien 162) in ca. 5 Gehminuten. Die Autobahn A99 ist in ca. 1,9 km Entfernung erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Doussié-Parkett im Livingbereich, Teakparkett in den Schlafzimmern (OG), Marmorfliessen in Entrée, Küche, Wintergarten, Gäste-WC und Hobbyraum, Fliesen in den Bädern sowie teilweise Teppich im Dachgeschoss
- Größtenteils Fußbodenheizung
- Treppenhaus mit gemauerter Treppe, Trittstufen aus Massivholz und beleuchteten Wandnischen, Geländer aus gebürstetem Stahl (größere Haushälfte)
- Einbauten: Garderobeneinbauten, Schreinereinbauten im Livingbereich und Einbauschränk im Vorraum (Obergeschoss) Kamin mit Glastrennscheibe, Ofenbank und Ummantelung aus gebürstetem Stahl
- Zeitlose Einbauküche (bulthaup) mit Schreinererelementen und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld (Atag), Teppanyaki-Grill, Dunstabzug-Inselhaube, Einbau-Backofen und Dampfgarer (beides Miele), zweiflügeliger Kühl-Gefrierkombination (Bosch) und Geschirrspüler (Miele)
- Tageslicht-Hauptbad (OG) in Schwarz-Weiß, mit Dekorfliesen im Hundertwasser-Motiv, ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken, Schrankeinbauten, beleuchteten Spiegeln und WC
- Tageslichtbad (OG) mit grauen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Glasdusche, Waschtisch mit Aufsatzbecken (burgbad) und Armatur von Hansa, WC, beleuchtetem Spiegel und Handtuchwärmer
- Gäste-WC mit Marmorfliessen und schwarzweißen Wandfliesen, ausgestattet mit Schreiner-Waschtisch samt eingelassenem schwarzem Waschbecken, beleuchtetem Spiegel und WC
- Wellnessbereich (UG) mit Dampfbad (Silgmann), Sauna (Klafs), Dusche mit Kneippschlauch und Waschtisch mit beleuchtetem Spiegel
- Wäscheabwurfschacht
- Weiße Kunststoff-Fenster- und Schiebeelemente mit 2-fach-Verglasung; Dachfenster teils mit elektrischer, teils mit innenliegender Verschattung, Glas-Wintergarten mit elektrischer Verschattung, teilweise Insektenschutzgitter
- Größtenteils elektrische Rollläden
- Doppel-Glastür mit Sprosseneinsätzen von der Küche zum Livingbereich sowie weiße und graue Innentüren
- Gas-Heizung (1995/2023)
- Haustechnik: Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay, Alarmanlage, Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (UG) und Entkalkungsanlage
- Professionell angelegter Garten im japanischen Stil mit Bachläufen, Teichen mit Koi-Karpfen und vielseitiger Bepflanzung (Bonsai-Kiefern, Schlitzahorn, Schirmkiefer, Rosen und verschiedene Stauden)
- Pool mit Solarheizung, elektrischer Abdeckung, Gegenstromanlage und Sonnendeck
- Sonnenterrasse in Süd-Ausrichtung sowie überdachte Terrasse nach Westen mit gemauertem Außenkamin
- Zwei Doppelgaragen mit elektronischem Tor, Beleuchtung und Steckdosen, Dachspeicher als Stauraum

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen

