



**81243 München**

Ein Grundstück zum Verlieben. Groß. Ruhig. Privat. | Schmuckes Anwesen. Top Zustand + Ausstattung.



**2.200.000 €**

Kaufpreis

**270 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1114 m<sup>2</sup>**

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 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	329 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	329 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.114 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3

**Allgemeine Infos**

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

**Zustand**

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

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	2.200.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision:

**Energieausweis**

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



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Solar	✓
Elektro	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

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.

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

Der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit rund 70 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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.

Kaufpreis: 2.200.000 EUR

Käuferprovision: 3% inkl. MwSt.  
BGB § 656 d. Abwälzung.

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 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Fläche + zusätzliche Nutzflächen
- + 1.116 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a), Effizienzklasse A+



**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.** **BERTOL**   
**IMMOBILIEN**