

## +++EFH MIT POTENZIAL+++ Einfamilienhaus mit der Möglichkeit die Wohnfläche zu vergrößern!

81243 München/ Aubing-Lochhausen-Langwied, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: AB2069\_03



Wohnfläche ca.: **125,55 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.140.000 EUR**



### +++EFH MIT POTENZIAL+++ Einfamilienhaus mit der Möglichkeit die Wohnfläche zu vergrößern!

Objekt ID	AB2069_03
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	(Aubing-Lochhausen-Langwied) 81243 München/ Aubing-Lochhausen-Langwied
Wohnfläche ca.	125,55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	75,94 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	430 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1990
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Einbauküche, Keller, Satteldach, Terrasse
Käuferprovision	3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	1.140.000 EUR



### Objektbeschreibung

AUSBAUFÄHIGES EINFAMILIENHAUS!

Zum Verkauf steht ein charmantes Einfamilienhaus in einer grünen und ruhigen Umgebung. Das Haus bietet auf zwei Etagen eine Gesamtwohnfläche von 125 m<sup>2</sup>, die Sie durch das Baufenster verdoppeln können.

Zum Haus gehört ein großer Garten und ein Carport mit elektrischem Tor.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, fordern Sie gleich das ausführliche Exposé an und machen einen Besichtigungs-Termin mit mir aus.

### Ausstattung

- Ziegelfertig Haus von Röttert Bau
- Gaszentralheizung
- 2 Badewannenbäder
- 1 Duschbad
- Wohnküche
- Kleine Küche im Dachgeschoss
- Großer Balkon im Dachgeschoss
- Carport mit elektrischem Rolltor
- Anschluß für einen Schwedenofen

DIESES GRUNDSTÜCK HAT EIN GROßES BAUFENSTER, DASS SIE FÜR EINEN ANBAU UND AUFSTOCKUNG DES HAUSES NUTZEN KÖNNEN.

### Sonstiges

Ihre Ansprechpartnerin ist Frau Angela Bergmann, mobil erreichbar unter 0177 - 25 49 124.

HAFTUNGSAUSSCHLUSS: Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen

### Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude



# SIEMAX

## IMMOBILIEN

Baujahr lt. Energieausweis	1990
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch	143,90 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



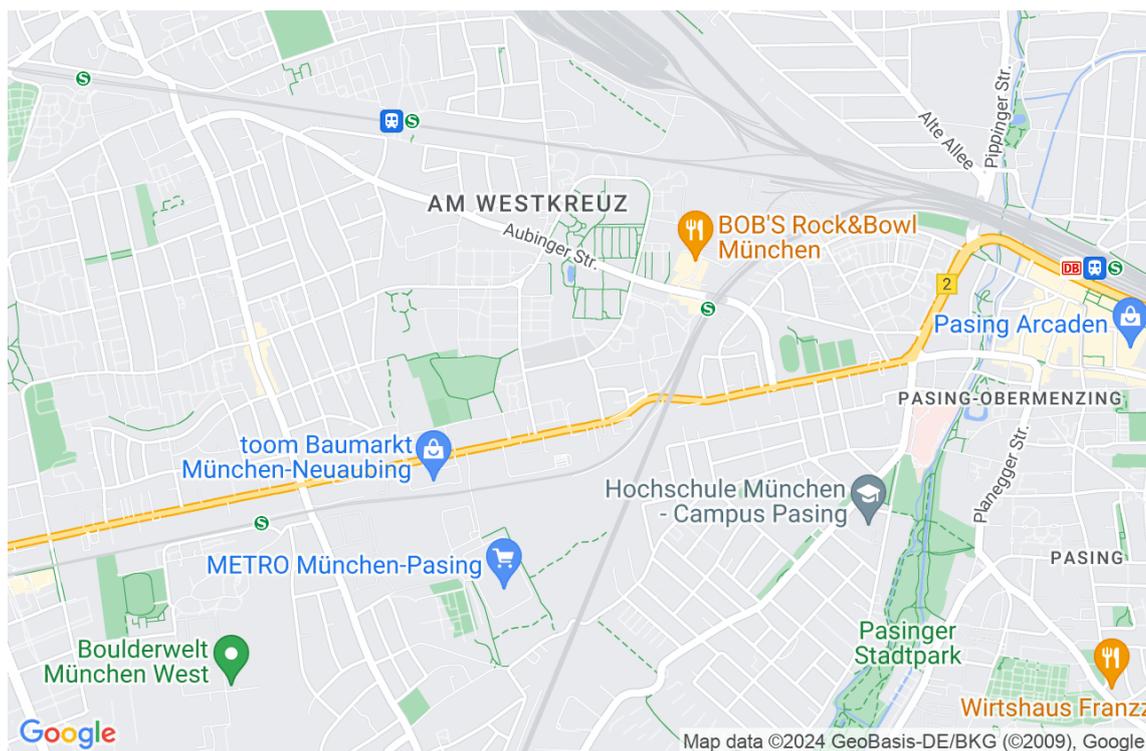
### Lage

München Aubing-Lochhausen-Langwied ist ein Stadtteil im äußersten Westen von München und hat eine Fläche von etwa 27 Quadratkilometern. Der Stadtteil hat rund 40.000 Einwohner und ist vor allem durch seine Lage am Stadtrand von München geprägt.

Aubing ist ein traditionelles Wohnviertel mit vielen Einfamilienhäusern und älteren Wohngebäuden. Hier gibt es viele Grünflächen wie die Aubinger Lohe und den westlichen Teil des Pasinger Stadtparks, die zu Spaziergängen und Erholung einladen.

Lochhausen und Langwied sind eher ländlich geprägt und haben viele landwirtschaftliche Flächen. Hier gibt es auch einige Seen wie den Langwieder See und den Lußsee, die von Radfahrern und Spaziergängern gerne besucht werden.

Insgesamt bietet der Stadtteil Aubing-Lochhausen-Langwied eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere durch die S-Bahn-Linie S4 und mehrere Buslinien. Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung, was den Stadtteil zu einem attraktiven Wohnstandort macht. Auch die Nähe zur Natur und die vielen Grünflächen machen den Stadtteil für viele Münchner zu einem beliebten Wohnort.



# SIEMAX

## IMMOBILIEN



Geschlossener Carport



Blick auf das EFH



Blick auf die Terrasse



Garten



Treppenhaus



Flur im Erdgeschoss





Wohnküche



Eine Bauküche im Erdgeschoss



Ausgang zur Terrasse



Wohnzimmer



Mit Ausgang zur Terrasse



Schlafzimmer Erdgeschoss





Duschbad Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss



Flur im Obergeschoss



Wohnzimmer im Obergeschoss



Mit abgeteilter Schlafecke



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



# SIEMAX

## IMMOBILIEN



Balkon



Balkon



Durchreiche Zur Küche



Küche Im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss

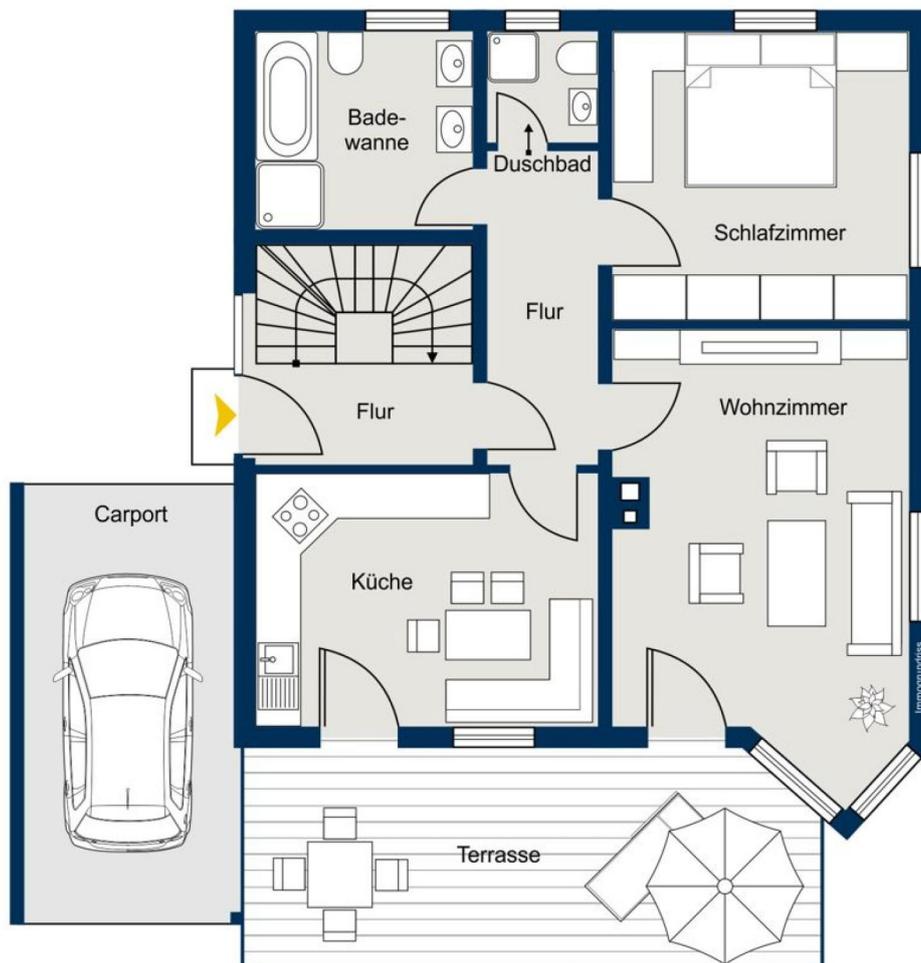


<https://siemax.de/immobilien/haus-einfamilien>



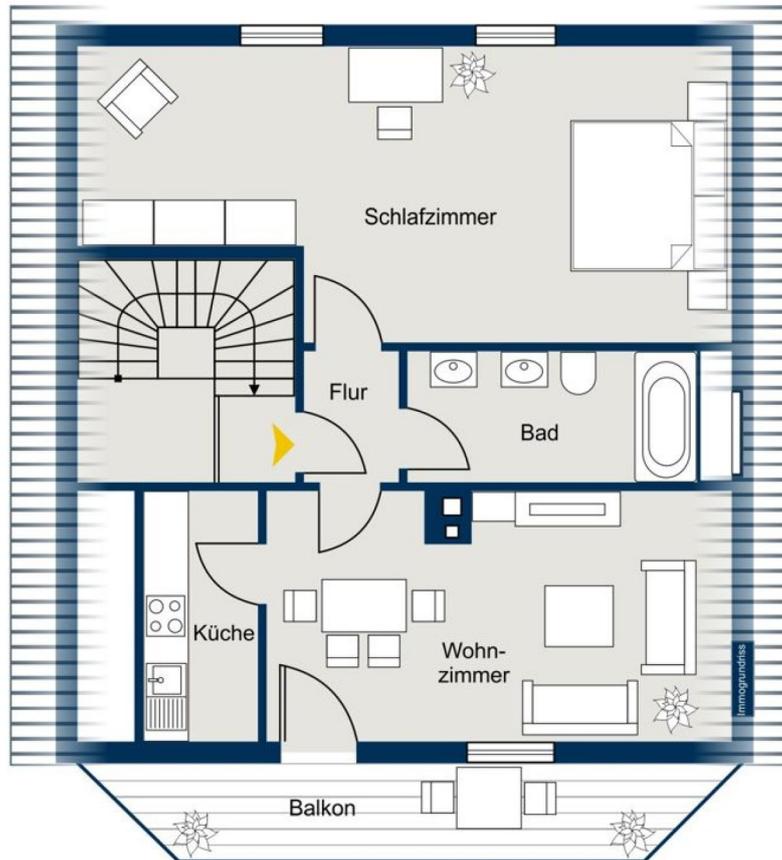
## Grundriss

Erdgeschoss



## Grundriss

Dachgeschoss



## Grundriss

Kellergeschoss

