

Aschheim/Dornach – Aschheim

# Moderne Doppelhaushälfte mit 6,5 Zimmern, sehr hochwertiger Ausstattung, Sauna - Energiebedarf A+

Objektnummer: 24118032



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

MIETPREIS: 3.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 181 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 288 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118032	Haus	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 181 m <sup>2</sup>	Bauweise	Massiv
Dachform	Satteldach	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche
Zimmer	6.5		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2		
Baujahr	2015		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	23.83 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.07.2033	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



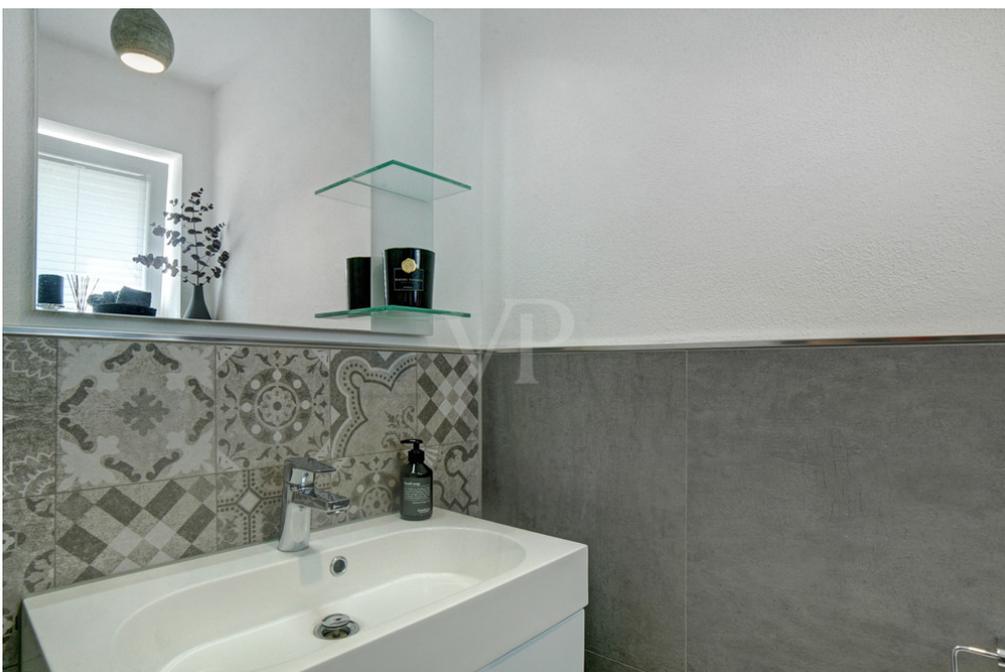
Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



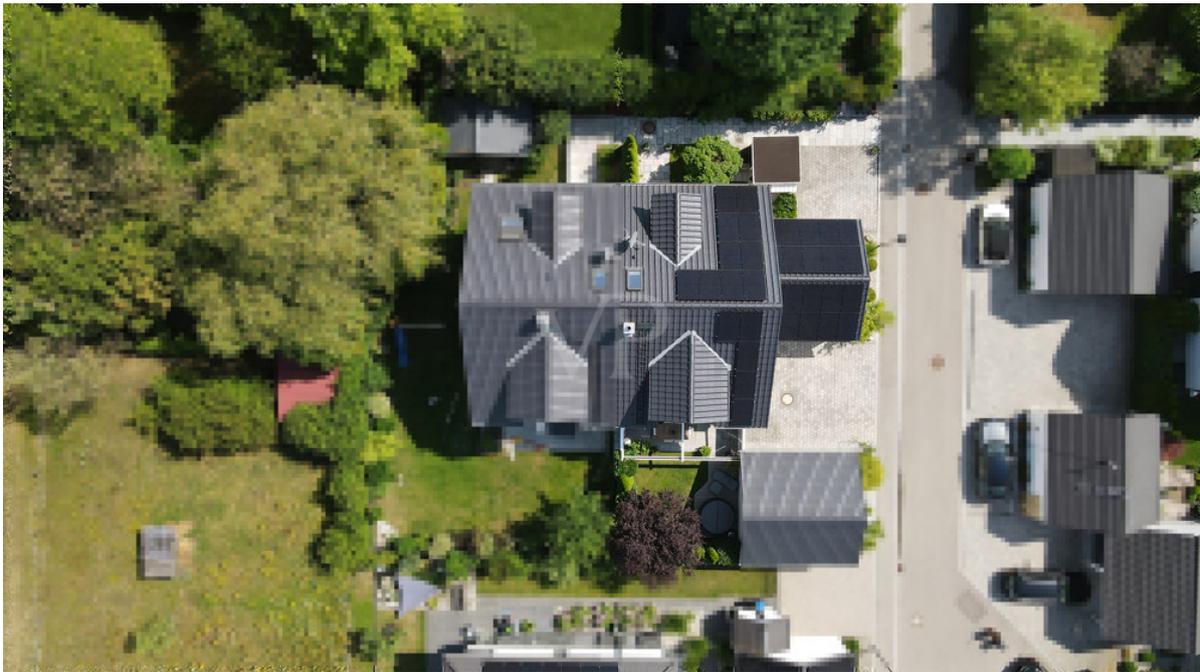
Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich



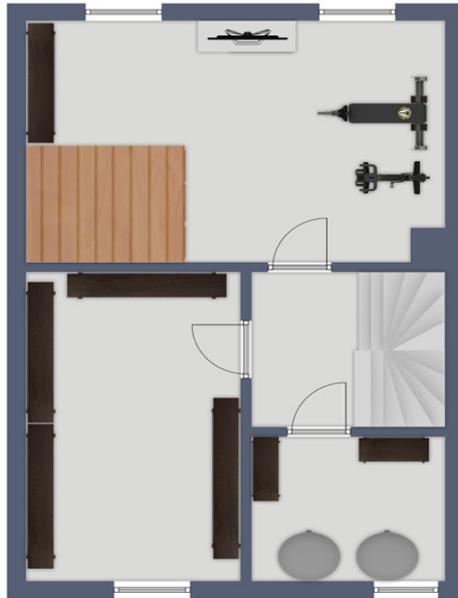
Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Ein erster Eindruck

Zur Vermietung steht eine hochwertig ausgebaute Doppelhaushälfte mit insgesamt 6,5 Zimmern in einem Neubauwohn-Gebiet im grünen Dornach bei Aschheim. Die Immobilie wurde im Jahr 2015 fertiggestellt und befindet sich in einem neuwertigen, sehr gepflegten Zustand. Zudem werden einige Möbel (Designer Ledersofa, Esstisch mit 4 Stühlen) mitvermietet bzw. eine Erweiterung der Möblierung kann nach Wunsch erfolgen. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 288 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt 5 Schlafzimmern bietet es ausreichend Platz für eine Familie mit Homeoffice-Bedarf. Auch die neuwertige Einbauküche ist mit Marken-Elektrogeräten hochwertig ausgestattet. Im Untergeschoss ist der Hobbyraum zu Wohnzwecken ausgebaut und mit einer Sauna zur Entspannung eingerichtet. Die gesamte Ausstattung des Hauses ist gehoben. Die Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme in allen Räumen. Die großzügige Terrasse bietet die Möglichkeit, die Sonne zu genießen und gemütliche Stunden im Freien zu verbringen. Die Lage des Hauses ist äußerst attraktiv, da Sie direkt an einem Wendehammer liegt und daher herrscht sehr wenig Autoverkehr. Ideal für Familien mit Kindern ist der ca. 200m entfernte öffentliche Spielplatz. Durchaus Interessant ist auch die Autobahnanbindung zur A99, diese ist nur 4,8 km entfernt. Auch der öffentliche Nahverkehr (MVV Messe Riem S2) ist gut erreichbar. Wer die Nähe zur Großstadt sucht und trotzdem ruhig im Grünen wohnen möchte, wird hier fündig: Der Marienplatz in München ist nur 10 km entfernt und den Flughafen München erreicht man in nur 30 Minuten. In der Pauschalmiete von 4.000,- € sind folgende Nebenkosten bereits enthalten: Grundsteuer, Müllabfuhr, Strom (teilweise durch eigene PV Anlage), Wasser/Abwasser und Wohngeldversicherung. Außerdem stehen zwei Garagen- plus zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Es ist eine Kautions i. H. v. 3 Pauschalmieten = 12.000,- € sowie eine Vorlage einer bestehenden Haftpflichtversicherung vor Einzug nachzuweisen. Die Immobilie ist ab 01.09.24 bezugsfrei. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien bitten wir eine vollständige Bewerbungsmappe mit folgendem Inhalt vorzubereiten: \* Mieterselbstauskunft \* Gehaltsnachweise der letzten 2 Monate \* Bestätigung Arbeitgeber über ungekündigtes Arbeitsverhältnis \* Schufa Auskunft Bei Vertragsabschluss: \* Personalausweis \* Bestätigung Vorvermieter, keine Mietrückstände \* Nachweis Police Haftpflichtversicherung Vielen Dank für Ihr Verständnis. Die Makler-Courtage wird gemäß aktueller gesetzlicher Regelung vom Vermieter getragen.

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Ausstattung und Details

- hochwertige Einbauküche, inkl. Kühl-Gefrierkombi, Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Backofen, Dampfgarer, Spülmaschine (Siemens, Miele und NEFF) und indirekter Beleuchtung
- Designer Ledersofa
- Esstisch mit 4 Stühlen BoConcept
- Barhocker für Küchentheke
- Offener Holzofen mit sekundärer Luftversorgung (Abnahme durch Kaminkehrer)
- hochwertige Terrasse (Granit und WPC)
- eingewachsener Garten mit tageslicht-gesteuerter Beleuchtung und Stromanschluss für z.B. Rasenmäher Roboter
- fest montierte elektrische Pergola-Markise mit Beleuchtung und Heizstrahler (über Fernbedienung steuerbar)
- zwei Bäder OG + DG
- Gäste-WC im EG
- Rollläden elektrisch im EG, OG und DG mit zentraler Steuerung
- Maßgefertigte Plissees
- Türöffner mit Gegensprechanlage
- Telefonanschluss mit 100 Mbit/s- LAN Verkabelung und Anschlüsse im ganzen Haus
- große Sauna im ausgebauten Hobbyraum mit Fußbodenheizung
- im ganzen Haus Fußbodenheizung (individuell steuerbar)
- Viessmann Wärmepumpe im Keller (keinstörendes Gerät auf dem Grundstück)
- Neue Photovoltaik Anlage mit Speicher von November 2022
- Hohe Strom Selbstversorgung (Hausstrom, Heizung und Warmwasser)
- Wallbox SonnenCharger steuert Ladevorgang mit Sonnenenergie
- Doppelgarage mit einem elektrischen Tor und Bewegungsmelder in der Zufahrt
- Baustandard KFW 70
- Gartenhütte mit Stromversorgung und Beleuchtung

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Alles zum Standort

Dornach ist ein Ortsteil von Aschheim. Die Gesamtfläche beträgt ca. 28 km<sup>2</sup>; die Einwohnerzahl liegt bei 10.120 Personen. Das Gemeindebild ist grün und gleichzeitig harmonisch und dynamisch. Restaurants, Hotels und Biergärten laden zum Verweilen ein. Direkt in Dornach gibt es eine Kita, einen Sportverein und mehrere Einkaufsmöglichkeiten wie z.B. REWE, DM, Lidl und Best Secret (Fashion-Outlet). Weitere Einrichtungen befinden sich im Ort Aschheim und verfügt über 3 Kitas, einen Hort, eine katholische und eine evangelische Kirche, eine gemeindeseitig organisierte Altenpflege und Pflege durch die Caritas, ein großes Kultur-, Gemeinde- und Geschichtszentrum und einen Feststadl. Für sportlich Interessierte gibt es ein Sportheim und mehrere Sporthallen; daneben 11 Vereine, darunter für Blasmusik, Fußball, Eisstockschießen und zwei Golfplätze. Ärzte, Apotheken und die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Grundschule und Mittelschule befinden sich in Aschheim, Realschule und Gymnasium in den Nachbargemeinden Kirchheim, Unterföhring und Ismaning. Des weiteren in Dornach zu finden: Bus zur Messe Riem mit Anschluss an die U-Bahn, ein Kindergarten, Lidl, Rewe mit Metzger, ein Getränkemarkt und ein Bäcker mit Café. In der Nähe des Hauses: herrlicher Kinderspielplatz im Grünen, "Parkanlage", Fußballplatz auf Bundesliga-Niveau, Basketballfläche, Skate-Park und Tennisplatz. Der Ortsteil Dornach ist über den Haltepunkt Riem an die S-Bahn angeschlossen. Die Autobahnen A99 und A94 sind in wenigen Minuten erreichbar. Dornach ist idealer Ausgangspunkt für Tagesfahrten in die voralpenländischen Naherholungsgebiete. Neue Unternehmen in Dornach/Aschheim: XXL-Lutz und die Duke Gin Destillerie in der Ortsmitte. Daneben: HP-Euro-HQ, Escada HQ, DHL-Hub (weiter entfernt)

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2033. Endenergiebedarf beträgt 23.83 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24118032 - 85609 Aschheim/Dornach – Aschheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)