

Aschheim

# Lassen Sie Träume wahr werden! Großzügiges EFH in Bestlage von Aschheim

Objektnummer: 24118055



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

KAUFPREIS: 1.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 560 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

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

Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24118055
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.995.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.08.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie





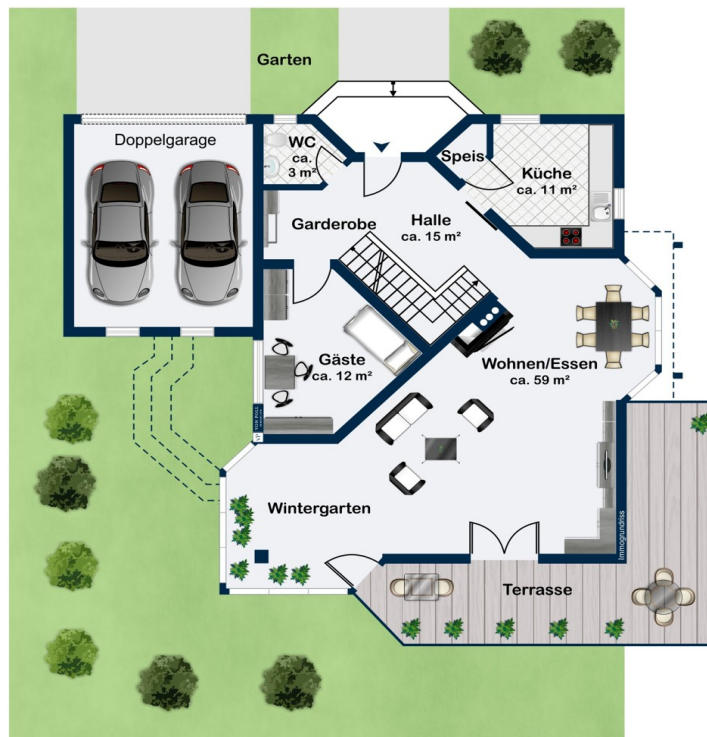
Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

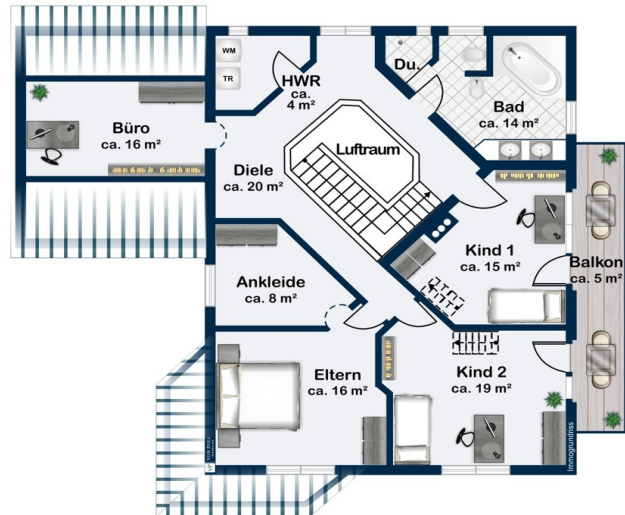
## Die Immobilie

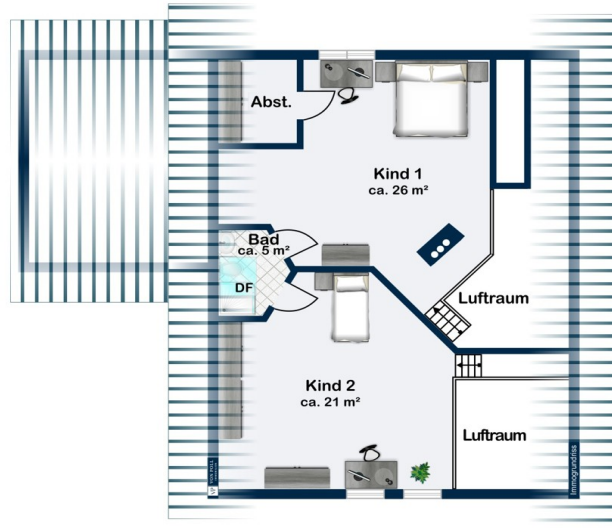


Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

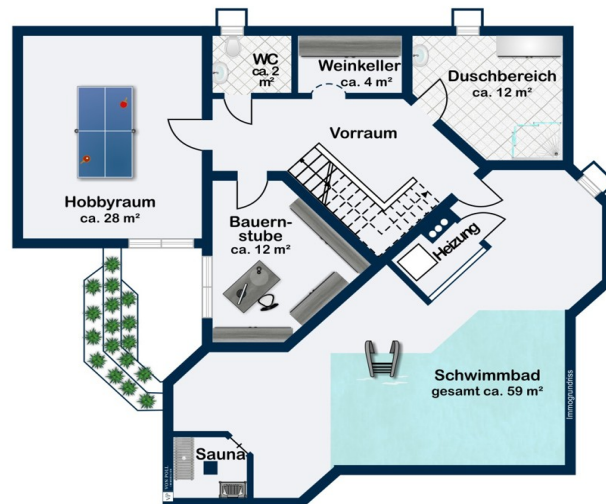
## Grundrisse











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: 24118055 - 85609 Aschheim

## Ein erster Eindruck

Dieses exklusiv von uns angebotene Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage wurde im Jahr 1992 erbaut. Es liegt auf einem ca. 560 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet rund 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es besticht durch seine gehobene Ausstattung, seine Architektur, seine Großzügigkeit, seine Möglichkeiten. Es ist ein beeindruckendes Familienanwesen. Die Immobilie überzeugt durch eine effiziente Raumaufteilung und lichtdurchflutete Räume. Insgesamt stehen Ihnen neun Zimmer zur Verfügung, darunter vier Schlafzimmer. Der offene Dachstuhl im Obergeschoss verleiht dem Haus eine besondere Atmosphäre, während die hochwertige Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen sowie im gesamten Untergeschoss für angenehme Wärme sorgt. Im Erdgeschoss finden Sie eine moderne Einbauküche mit kleiner Speis und einem Side-by-Side-Kühlschrank. Der angrenzende Essbereich und das großzügige Wohnzimmer mit Kachelofen sind ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Wintergarten, Gästezimmer und Gäste-WC runden das Raumangebot im EG ab. Das Obergeschoss beherbergt das Eltern-Schlafzimmer mit angeschlossener Ankleide sowie die Kinderzimmer, die jeweils über zwei Ebenen verfügen (OG und DG) und Zugang zu einem gemeinsamen Balkon und einem eigenen Bad im DG haben. Das hochwertig ausgestattete Bad im OG sorgt für Wellness-Atmosphäre und viel Komfort. Auf dieser Ebene steht Ihnen außerdem ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, sowie ein weiteres Zimmer, dass sich als Büro nutzen ließe. Auch das Untergeschoss bietet zahlreiche Möglichkeiten: hier befinden sich ein Schwimmbad, eine Sauna, Dusche und WC sowie ein großzügiger Hobbyraum und eine rustikale Bauernstube. Dieser Bereich ist ideal für entspannte Stunden oder sportliche Aktivitäten geeignet. Eine echte Familienoase und ein Ort der Ruhe ist auch der eingewachsene Garten, der direkt an weitläufige Felder grenzt. Hier genießen Sie die Zeit auf der großen, teils überdachten Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist oder Sie ziehen sich zurück auf die kleinere Terrasse am schön angelegten Teich. Ein Gartenhaus mit Stromversorgung und Beleuchtung bietet zusätzlichen Stauraum oder Platz für das Hobby. Der Gartenbereich ist auch aus der Doppelgarage direkt begehbar. Erwähnenswert ist auch, dass 2007 im gesamten Haus neue Fenster mit elektrischen Jalousien eingebaut wurden und 2013 die Installation einer modernen Gasthermie sowie einer Solarthermie-Anlage erfolgte. Diese Immobilie ist ein außergewöhnliches Familienanwesen, das all Ihre Ansprüche an hochwertiges Wohnen erfüllt. Durch ihre vielfältigen Ausstattungsdetails und die großzügige Raumaufteilung bietet sie ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Angebot zu überzeugen.

Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Ausstattung und Details

- Einbauküche, inkl. Elektrogeräten und Side-by-Side-Kühlschrank
- hochwertige Bodenbeläge aus Naturholz und Naturstein Granit
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Master Bedroom mit Ankleide
- Kinderzimmer jeweils über zwei Ebenen (OG und DG) und mit Balkon
- Gäste-WC im EG
- zwei Bäder OG und DG
- elektrische Jalousien
- Wintergarten
- Kachelofen
- neue Fenster 2007
- neue Gasthermie und Solarthermie 2013
- Untergeschoss mit Schwimmbad, Sauna, Dusche, WC, Hobbyraum, Bauernstube
- eingewachsener Garten mit großer Terrasse (teilüberdacht und mit elektrischer Markise)
- Gartenhaus mit Stromversorgung und Beleuchtung
- Doppelgarage
- Alarmgesichert

Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim

## Alles zum Standort

Aschheim hat sich durch seine Nähe zu München und den vielen ansässigen Unternehmen zu einer beliebten Wohngegend entwickelt, bietet aber gleichzeitig noch den Charme einer ruhigen und ländlichen Umgebung. Die Gemeinde ist geprägt von Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Aufgrund der exklusiven Wohnqualität und der familienfreundlichen Infrastruktur ist Aschheim besonders beliebt bei jungen Familien und Paaren. In direkter Umgebung befinden sich weitläufige Felder und Wälder, die einen hohen Freizeitwert bieten. Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Das Gymnasium in Aschheim befindet sich gerade in der Bauphase und soll 2025 fertiggestellt werden. Unser exklusives Objekt liegt in einem sehr gepflegten und schön gewachsenen Wohngebiet, das zu den besten Lagen von Aschheim gehört. Ruhig, viel Natur und doch ist man zu Fuß in nur wenigen Minuten an der nächsten Bushaltestelle. In nur ca. 8 Minuten Fahrzeit gelangt man zum S-Bahnhof in "Riem". Von dort sind es ca. 8 Minuten zum Ostbahnhof, 19 Minuten zum Hauptbahnhof München und 16 Minuten zum Marienplatz.

**Objektnummer: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 99.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24118055 - 85609 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)