

Aschheim

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

CODICE OGGETTO: 24118055



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 310 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24118055
Superficie netta	ca. 310 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	99.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	05.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

## La proprietà

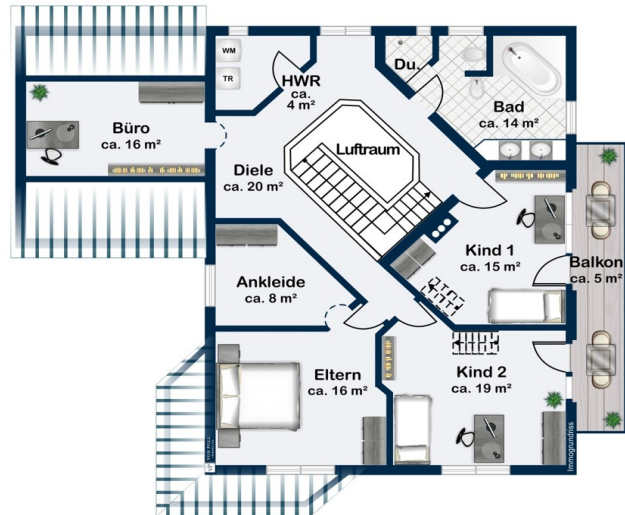


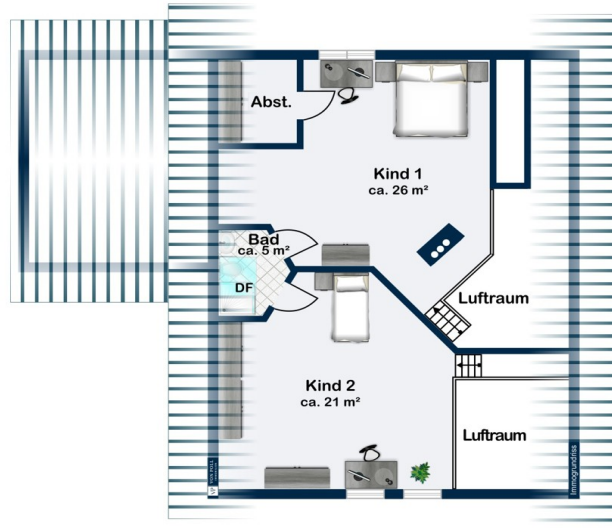
CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim

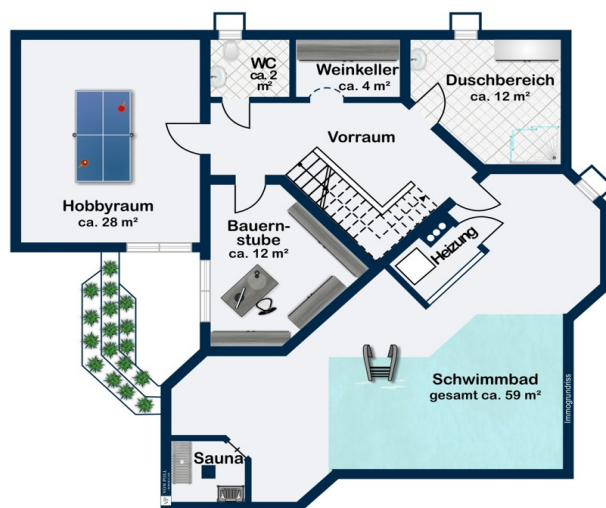
# Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24118055 - 85609 Aschheim**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)