

**Aschheim**

# Reiheneckhaus mit Potential in begehrter Lage von Aschheim

**Objektnummer: 26118007**



**KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 228 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim**

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

Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26118007	Kaufpreis	865.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reiheneckhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2000	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	101.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## Die Immobilie



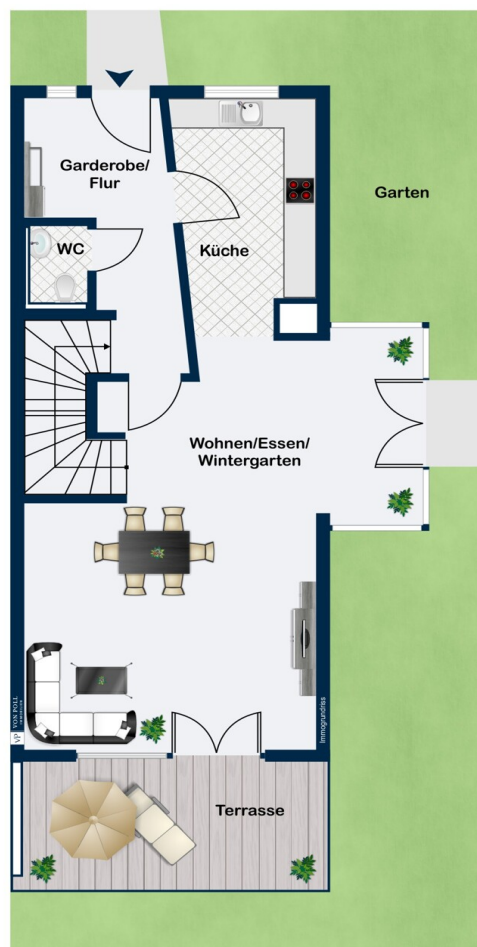
Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

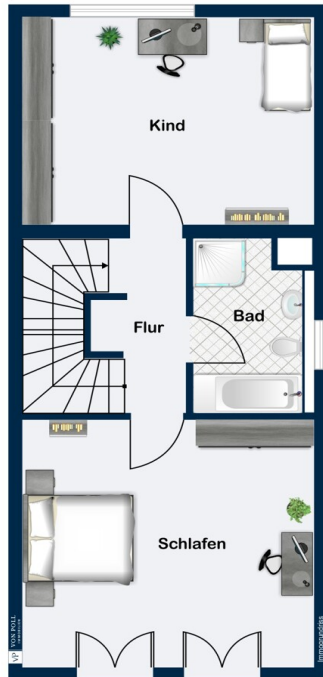
## Die Immobilie

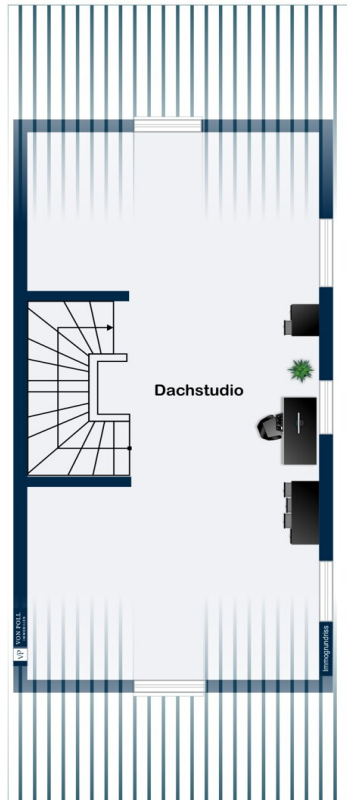


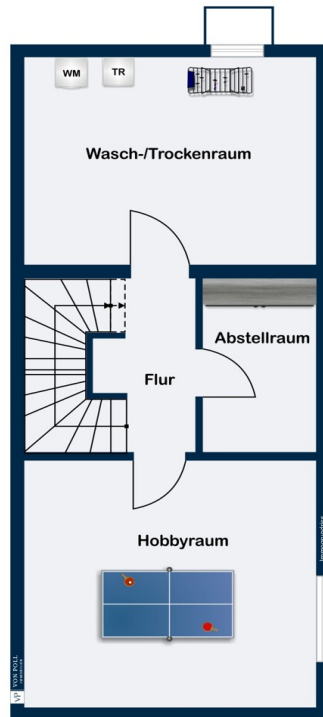
Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim

## 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: 26118007 - 85609 Aschheim**

## Ein erster Eindruck

Dieses Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2000 bietet Ihnen auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein vielseitiges und komfortables Zuhause in einer sehr beliebten Lage von Aschheim. Das Anwesen steht auf einem ca. 228 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit attraktivem Garten, der dank seiner Südost-Ausrichtung für optimale Lichtverhältnisse im Tagesverlauf sorgt. Ein separates Gartenhäuschen ermöglicht zusätzlichen Stauraum für Geräte, Terrassen-Möbel oder Fahrräder. Dank der guten Infrastruktur und einer sehr guten Verkehrsanbindung verbindet diese Immobilie urbanes Leben mit privatem Rückzugsraum.

Das Haus verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer. Diese Raumaufteilung bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familien, Paare mit Platzbedarf oder für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ein besonderes Highlight bildet das großzügige, offene Studio im Dachgeschoss, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten zulässt, z.B. eine räumliche Teilung oder ein zweites Badezimmer. Hier können Sie Ihre Wünsche ganz individuell umsetzen.

Das vorhandene Tageslicht-Badezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Die Küche stammt aus dem Jahr 2016 und ist mit hochwertigen Miele-Geräten und einer Granit-Arbeitsplatte ausgestattet. Direkt angrenzend befindet sich der helle Wintergarten, der sich ideal als Essbereich oder als zusätzliche Wohnfläche eignet. Hier verweilt man gerne und genießt den Blick in den Garten.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten gehört ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- €), der Eingang zur Tiefgarage befindet sich direkt schräg gegenüber vom Haus. Weitere Parkplätze, z.B. für Besucher gehören zur Wohnanlage. Die Ausstattung des Hauses entspricht einer soliden, zeitgemäßen Wohnqualität. An Böden und

Wänden sind Sanierungsarbeiten erforderlich, was Ihnen die Möglichkeit einer Neugestaltung in Ihrem ganz eigenen Stil gibt.

Die Immobilie liegt in einer ausgesprochen gefragten Wohngegend von Aschheim. Die Umgebung zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, gastronomische Einrichtungen und Freizeitangebote wie der Heimstettener Badensee sind bequem erreichbar. Die sehr gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie die Stadt München und den Flughafen schnell und unkompliziert erreichen können.

Dieses Reiheneckhaus bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten der Neugestaltung und ist vor allem für Familien oder Paare mit Raumbedarf für Home Office interessant. Nutzen Sie diese Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieser Immobilie persönlich zu überzeugen.

Das Hausgeld beträgt aktuell monatlich 470,- € inklusive Heizkosten, Rücklagenzuführung sowie der Kosten für den Tiefgaragenstellplatz (Reiheneckhaus in WEG-Anlage, keine Realteilung).

Das Haus ist bezugsfrei nach Absprache, der Kaufpreis beträgt 865.000,- € zzgl. 25.000,- € für den TG-Stellplatz = 890.000,- € gesamt.

**Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim**

## Ausstattung und Details

- \* Doppelverglaste, weiße Kunststofffenster, teilweise bodentief
- \* Velux-Dachflächenfenster
- \* Außenjalousien im gesamten EG und OG
- \* Innenjalousien im DG und im Wintergarten
- \* Großes offenes Studio im DG
- \* Option auf weiteres Badezimmer im DG sowie im UG
- \* Küche von 2016 (Miele-Geräte)
- \* Garten in S/O-Ausrichtung
- \* Gartenhäuschen
- \* TG-Stellplatz
- \* Böden und Wände teilweise renovierungsbedürftig

**Objektnummer: 26118007 - 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, Doppelhaushälften und Reihenhäusern.

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, um in der Natur zu entspannen oder Freizeitangebote wie der Heimstettener Badesee, eine große Indoor- und Outdoor-Beachvolleyball-Anlage oder auch der Wasserski-Park.

Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und kleinere Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Das Gymnasium in Aschheim befindet sich gerade in der Bauphase und soll 2026 fertiggestellt werden.

Unser Reiheneckhaus liegt in einem sehr gepflegten und schön gewachsenen Wohngebiet, das zu den beliebten Lagen von Aschheim gehört. Ruhig, viel Natur und doch ist man zu Fuß in nur wenigen Minuten an der nächsten Bushaltestelle. In nur knapp 10 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. Auch die A99 ist in nur wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26118007 - 85609 Aschheim**

## Sonstige Angaben

**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: 26118007 - 85609 Aschheim**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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