

Aschheim

Reiheneckhaus mit Potential in begehrter Lage von Aschheim

Property ID: 26118007



PURCHASE PRICE: 865.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 228 m²

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

At a glance

Property ID	26118007	Purchase Price	865.000 EUR
Living Space	ca. 145 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	101.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	06.02.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

The property



Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

The property



Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

The property



Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

The property



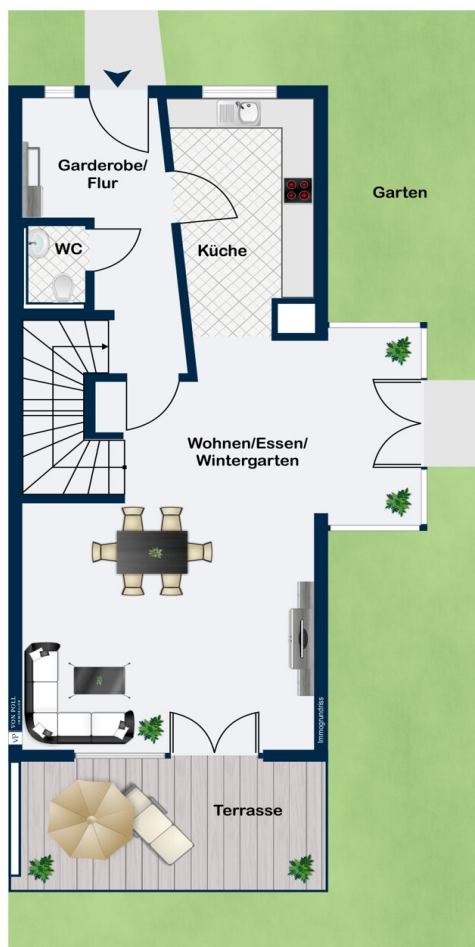
Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

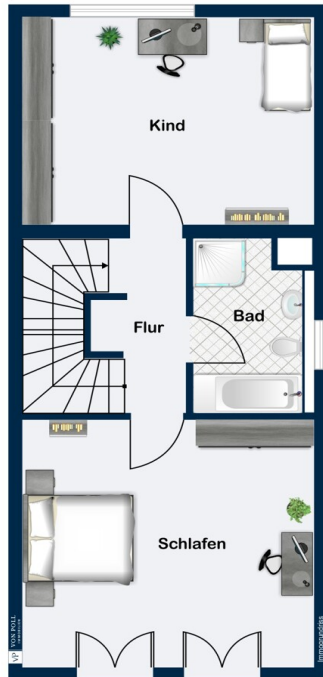
The property

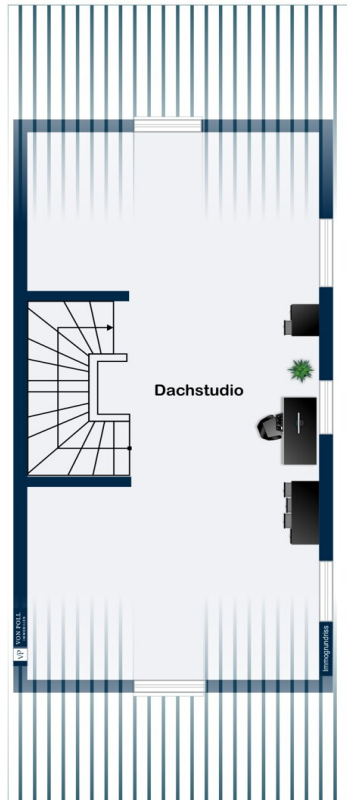


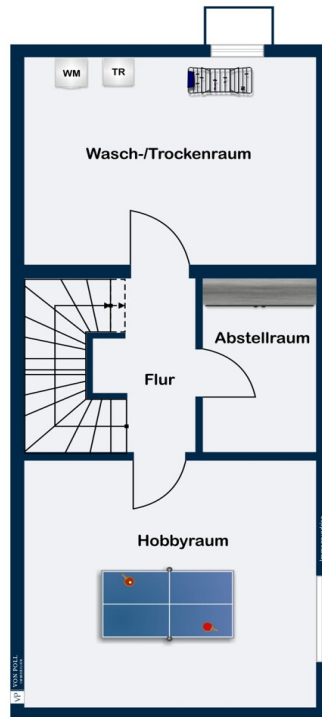
Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

A first impression

Dieses Reiheneckhaus aus dem Baujahr 2000 bietet Ihnen auf ca. 145 m² Wohnfläche ein vielseitiges und komfortables Zuhause in einer sehr beliebten Lage von Aschheim. Das Anwesen steht auf einem ca. 228 m² 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.

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

Details of amenities

- * 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

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

All about the location

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.

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

Other information

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.

Property ID: 26118007 - 85609 Aschheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tanja Zeidler

Münchener Straße 51, 85737 Ismaning

Tel.: +49 89 - 41 11 927 0

E-Mail: ismaning@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com