

85609 Aschheim

Ein familienfreundliches Haus mit außergewöhnlichem Grünblick, Garten und 2 TG-Plätze - nahe München



Kaufpreis

937.000 €

Wohnfläche

150,76 m²

Zimmer

5

Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien
GmbH**

Kai Pommerenke

089 / 23 78 11 30

info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150,76 m ²
Zimmer	5
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	172 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	937.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gestzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1997
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Ein familienfreundliches Haus mit außergewöhnlichem Grünblick, Garten und 2 TG-Plätze - nahe München

Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Aschheim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im nordöstlichen Umland von München und verbindet auf besondere Weise urbanes Leben mit gewachsener Ruhe, hoher Lebensqualität und einer bemerkenswert angenehmen Nachbarschaftsstruktur.

Kindergarten, Schule, Einkauf, Ärzte und Freizeitangebote liegen im direkten Umfeld – genau diese kurzen Wege machen Aschheim für Familien so attraktiv.

Nur wenige Minuten von der Münchner Stadtgrenze entfernt, profitieren Sie hier von einer ausgezeichneten Anbindung. Über die nahegelegene A99 erreichen Sie die Münchner Innenstadt, die Messe München sowie den Flughafen schnell und komfortabel. Gleichzeitig bietet Aschheim ein Wohnumfeld, das bewusst Abstand zur Hektik der Großstadt schafft. Besonders geschätzt wird dabei auch die Möglichkeit, München über ruhige und angenehm ausgebaute Fahrradwege schnell zu erreichen.

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Online-ID:
TAZHfZVA

Objekt-Nr.:
14131



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Die Wohnlage selbst präsentiert sich ruhig, grün und familienfreundlich. Gerade das gewachsene Umfeld sorgt für eine Wohnqualität, die heute selten geworden ist. Eine vertrauensvolle Nachbarschaft, gegenseitige Unterstützung im Alltag sowie ein angenehmes Miteinander prägen das Wohngefühl in diesem Bereich von Aschheim spürbar.

Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, moderne Nahversorgung, Ärzte, Apotheken sowie vielfältige Dienstleistungsangebote befinden sich direkt vor Ort. Gleichzeitig unterstreicht der nahegelegene Gewerbestandort Dornach mit international tätigen Unternehmen die wirtschaftliche Stärke und Zukunftsfähigkeit der Region.

Besonders attraktiv ist auch das umfangreiche Bildungsangebot mit mehreren Kindertagesstätten, Grundschule, weiterführenden Schulen sowie zahlreichen Freizeit- und Betreuungsangeboten – ein entscheidender Vorteil für Familien.

Auch im Freizeitbereich überzeugt Aschheim auf ganzer Linie. Mehrere Badeseen wie der Heimstettener See, der Feringasee oder der Poinger See befinden sich in angenehmer Nähe und bieten gemeinsam mit weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Ergänzt wird dies durch vielfältige Sport-, Kultur- und Freizeitangebote, ein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche Veranstaltungen im Ort.

Ein weiterer Pluspunkt ist die nachhaltige Ausrichtung der Gemeinde. Aschheim gilt als Vorreiter im Bereich Geothermie und setzt mit zahlreichen Umwelt- und Infrastrukturprojekten bewusst auf zukunftsorientiertes Wachstum und hohe Lebensqualität.

Diese Lage steht für ein Lebensgefühl, das heute besonders gefragt ist: ruhig und naturnah wohnen, dabei hervorragend angebunden sein und gleichzeitig von einer gewachsenen Infrastruktur sowie einem funktionierenden sozialen Umfeld profitieren.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

WOHNEN & GRUNDRISS

- Gepflegtes Reihemittelhaus aus dem Jahr 1997
- Ca. 150,76 m² Wohnfläche
- Zusätzliche ca. 55,88 m² Nutzfläche im Untergeschoss
- Ca. 172 m² Grundstücksfläche
- Heller Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Ruhiges Schlafzimmer mit warmen Echtholzparkettboden
- Großzügiges Kinderzimmer mit Option zur Teilung in zwei Räume
- Helles Dachstudio mit Grünblick im Dachgeschoss
- Separates Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zweites Badezimmer im Dachgeschoss
- Überdurchschnittliche Hausbreite gegenüber anderen Reihemittelhäusern

GARTEN & AUSSENBEREICH

- Ruhige Lage mit außergewöhnlichem Blick ins Grüne
- Großzügiger Abstand zur rückwärtigen Bebauung
- Zusätzlicher Grünbereich hinter dem Garten
- Überdachte Terrasse mit direkter Gartenanbindung
- Holzschuppen für Gartengeräte

KÜCHE & AUSSTATTUNG

- Separate, dennoch offengehaltene Küche mit Einbauküche
- Siemens-Einbaugeräte inkl. Dampfgarer

UNTERGESCHOSS & NUTZFLÄCHEN

- Vielseitig nutzbarer Hobbyraum im Untergeschoss
- Hauswirtschaftsraum und Abstellflächen im Keller

TECHNIK & ENERGIE

- Glasfaseranschluss bereits im Haus
- Effiziente Nahwärmeversorgung (Geothermie) über eigene Heizzentrale
- Energieeffizienzklasse B
- Renovierungen zuletzt im Jahr 2018 durchgeführt

STELLPLÄTZE & LAGE

- Zwei überbreite Tiefgaragenstellplätze
- Familienfreundliche Wohnlage in Aschheim

u.v.m.

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Aschheim verbindet auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit urbaner Nähe zu München. Was diese Immobilie bereits auf den ersten Blick von vielen anderen Reihenhäusern unterscheidet, ist ihre außergewöhnliche Freiraumsituation: Der Blick ins Grüne, der außergewöhnlich großzügige Abstand zur rückwärtigen Bebauung sowie der zusätzliche Grünbereich hinter dem eigenen Garten schaffen ein Wohngefühl, das man in dieser Form heute nur noch selten findet.

Gerade bei Reihenhäusern ist Privatsphäre oft ein entscheidender Faktor – hier entsteht durch die offene Grünfläche hinter dem Grundstück eine bemerkenswerte Weite und Ruhe. Statt eines direkten Gegenübers genießen Sie einen freien Blick ins Grüne und eine angenehm geschützte Wohnatmosphäre. Gleichzeitig liegt die Immobilie zentral und hervorragend angebunden im beliebten Aschheim.

Das im Jahr 1997 errichtete Reihenmittelhaus befindet sich auf einem ca. 172 m² großen Grundstück und bietet rund 150,76 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Ergänzt wird dies durch weitere ca. 55,88 m² Nutzfläche im Untergeschoss.

Bereits das Erdgeschoss vermittelt ein angenehm offenes Wohnambiente. Herzstück des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit rund 36 m² Wohnfläche und direktem Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Große, fast bodentiefe Fensterflächen holen viel Tageslicht ins Haus und sorgen gleichzeitig dafür, dass der grüne Außenbereich jederzeit präsent bleibt. Gerade diese Verbindung aus Innenraum, Terrasse und dem außergewöhnlich freien Blick nach draußen verleiht dem Haus eine besondere Wohnqualität.

Die separate Küche präsentiert sich funktional und hochwertig ausgestattet. Die vorhandene Einbauküche verfügt unter anderem über Siemens-Einbaugeräte sowie einen Dampfgarer und bietet damit ideale Voraussetzungen für den täglichen Familienalltag. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen einladenden Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Zimmer sowie das Badezimmer. Besonders hervorzuheben ist das aktuell sehr große Kinderzimmer mit über 26 m², das bei Bedarf auch in zwei separate Räume unterteilt werden könnte. Das Schlafzimmer überzeugt nicht nur durch seine angenehme Größe, sondern auch durch den ruhigen Blick ins Grüne.

Das Dachgeschoss erweitert die Wohnfläche um ein helles Dachstudio, ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches Badezimmer. Damit eignet sich diese Ebene ideal als Elternbereich, Homeoffice, Gästebereich oder als Rückzugsort für ältere Kinder. Die Dachschrägen und die offene Raumwirkung verleihen dem Geschoss eine angenehme Wohnatmosphäre.

Auch das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassische Nutzflächen. Neben Hauswirtschaftsraum und Abstellmöglichkeiten steht ein großzügiger Hobbyraum mit rund 26 m² zur Verfügung, der sich flexibel nutzen lässt.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Renovierungen wurden zuletzt im Jahr 2018 durchgeführt. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Heizzentrale mit kostengünstiger Nahwärmeversorgung. Der Energieausweis weist die Energieeffizienzklasse B aus. Zwei nebeneinanderliegende Tiefgaragenstellplätze, die jeweils für 15.000 € hinzuerworben werden müssen, ergänzen das Angebot.

Der freie Blick ins Grüne, die spürbare Ruhe und der außergewöhnliche Abstand zur rückwärtigen Bebauung verleihen diesem Haus genau die Wohnqualität, die bei Reihenhäusern nur selten zu finden ist.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen









