Aschheim

Dachgeschosswohnung mit hochwertiger Ausstattung und ausgebautem Spitzboden, Dachterrasse nach Süden

Objektnummer: 26118081



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86.03 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26118081 - 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: 26118081 - 85609 Aschheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26118081
Wohnfläche	ca. 86.03 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1998

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 157 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	65 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

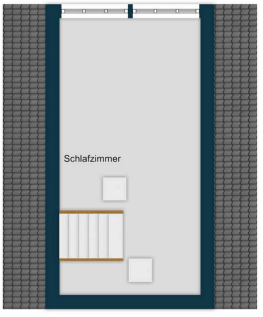
Die Immobilie



Objektnummer: 26118081 - 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: 26118081 - 85609 Aschheim

Ein erster Eindruck

Im Inneren der Wohnung öffnet sich auf rund 86 m² Wohnfläche und insgesamt 157 m² Nutzfläche ein angenehm fließender Grundriss. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und zugleich im Dachgeschoss und bietet damit ein besonderes Maß an Privatsphäre und Ruhe. Für zusätzlichen Komfort sorgt der vorhandene Personenaufzug, der Sie bequem bis zur Wohnetage bringt.

Das helle, gekalkte Eichenparkett, von Hand verlegt, lässt die Räume weit und einladend wirken. Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit Küche und Theke, wo das Licht sanft über die Flächen wandert. Die Einbauküche samt Elektrogeräten lässt sich auf Wunsch übernehmen; Spülmaschine und Kühlschrank wurden 2025 erneuert. Im Wohnzimmer sorgen maßgefertigte Plissees und Rollos für ein angenehmes Lichtspiel, während die Wände im Wohnzimmer und im Schlafzimmer durch eine besondere 3D-Tapete mit Glasperlenoptik betont werden. Die gesamte Ausstattung wurde von Fachfirmen und Raumausstattern mit einem sicheren Gespür für Qualität und Ästhetik umgesetzt.

Das Schlafzimmer bietet großzügigen Stauraum für einen geräumigen Kleiderschrank und schafft zugleich eine angenehme Atmosphäre zum Zurückziehen und Entspannen. Ein neuwertiger Schlafzimmerschrank kann auf Wunsch übernommen werden. Ein weiterer Raum eignet sich ideal als Arbeitszimmer, Büro oder persönlicher Rückzugsort; auch hier besteht die Möglichkeit, teilweise vorhandene Möbel zu übernehmen. Die Fenster und Terrassentüren im Wohnzimmer und Schlafzimmer sind mit Moskitonetzen mit praktischen Magnetöffnern ausgestattet, sodass auch an lauen Sommerabenden ungestörtes Lüften möglich ist.

Der ausgebaute Spitzboden/Dachgeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten und wird durch die Atelierfenster zu einem lichtdurchfluteten Rückzugsort. Ob als inspirierender Yoga- und Meditationsraum oder als private Kinolandschaft – der vielseitige Bereich lässt sich ganz individuell gestalten und spielt dabei gekonnt mit Licht, Atmosphäre und Raumgefühl.

Das Badezimmer wurde 2024 teilweise saniert und präsentiert sich mit einer großzügigen, begehbaren Regendusche, die durch eine Glasabtrennung elegant separiert wird. Die neue Waschtischanlage mit zwei Spiegelschränken bietet viel Stauraum und wird durch moderne Armaturen sowie einen Handtuchhalter ergänzt. Ein besonderes Detail ist die maßgefertigte Spiegeltür mit satiniertem Milchglas, die Funktionalität und modernes Design gekonnt miteinander verbindet. Eine praktische Waschmaschinennische inklusive Anschluss sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Gäste-WC wurde 2024 vollständig renoviert und mit einem maßgefertigten LED-

Spiegel sowie einer eleganten Spiegeltür ausgestattet. Zwei weitere Schiebetüren sorgen im Bereich der Garderobe für Ordnung und eine klare, moderne Linie.

Die Dachterrasse bildet einen besonderen Rückzugsort. Hochwertiger Holzboden, eine integrierte LED-Beleuchtung im Fußboden und die stilvolle Verkleidung in Bambusoptik schaffen eine angenehme Atmosphäre – ein Platz, an dem der Tag entspannt ausklingen kann. Für Fahrräder steht ein Gemeinschaftskeller zur Verfügung, ebenso ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum.

Ein Gefühl von Großzügigkeit und Ruhe durchzieht diese besondere Dachgeschosswohnung, die sich in eine gepflegte, weitläufige Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen einbettet. Der Zugang erfolgt über einen Hauseingang mit insgesamt 14 Wohneinheiten, dessen Atmosphäre von angenehmer Zurückhaltung geprägt ist. Die autofreie Wohnanlage wirkt fast wie eine kleine Insel und bietet ein ruhiges, grünes Wohnumfeld.

Die Wohnanlage ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage. Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots. Derzeit wird ein Stellplatz für 60 Euro monatlich angemietet; die Möglichkeit, diesen Stellplatz zu übernehmen, besteht nach Absprache. Für Gäste und Besucher steht direkt an der Straße ein großzügiger Parkplatz zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Die gepflegte Substanz der Anlage, der insgesamt sehr gute Erhaltungszustand und die bereits wärmegedämmte Westfassade unterstreichen den nachhaltigen und wertbeständigen Charakter des Ensembles. Gemeinsam mit der gelungenen Modernisierung und den liebevoll aufeinander abgestimmten Details entsteht ein Zuhause, das Qualität und Wohnkomfort miteinander verbindet.

Hier wohnt man mit viel Raum für Alltag und kleine Feste: auf der Terrasse bei einem Abendglas Wein, im Spitzboden/Dachgeschoss bei ein paar ruhigen Minuten oder im großzügigen Wohnbereich mit Freunden und Familie. Ein Zuhause, das Ruhe und Großzügigkeit schenkt – mitten im Grünen und doch ganz nah am Leben.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie persönlich vorstellen zu dürfen.

Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Ausstattung und Details

Eckdaten & Highlights:
* Weitläufige, sehr gepflegte Wohnanlage mit großzügigen Grünflächen
* Autofreie Wohnanlage mit angenehm ruhigem und familienfreundlichem Umfeld
* Kein Instandhaltungsstau – die Anlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand
* Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über eine Tiefgarage
* Westfassade bereits mit Wärmeschutz gedämmt
* 14 Wohneinheiten im betreffenden Hauseingang
* Gemeinschaftskeller zur Fahrradabstellung
* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* Ein Tiefgaragenstellplatz ist nicht Bestandteil des Angebots. Aktuell wird ein Stellplatz für 60 € monatlich angemietet; eine Übernahme des Mietverhältnisses ist nach Absprache möglich.

Wohnbereich & Raumaufteilung:
* Hochwertiges Echtholzparkett in heller Eiche, gekalkte Optik
* Großzügiger Wohnbereich mit offener Küche und praktischer Theke
* Ausgebaute Spitzboden/Dachgeschoss, vielseitig nutzbar – beispielsweise als:
Yoga- und Meditationsbereich
gemütlicher Rückzugsort
privater Kino- oder Kuschelraum
zusätzlicher Hobby- oder Freizeitbereich
* Wohnzimmer und Schlafzimmer mit hochwertigen 3D-Tapeten in Glasperlenoptik an jeweils zwei Wänden
* Hochwertige Moskitoeinsätze an den Fenstern
* Praktische Moskito-Magnettüren an den Terrassentüren, Effektiver Insektenschutz bei gleichzeitig hohem Bedienkomfort
* Hochwertige Plissees an 5 Türen vom Raumausstatter gefertigt und montiert

Küche:
* Offene Küche mit integrierter Theke
* Vorhandene Einbauküche inklusive Elektrogeräten kann nach Absprache abgelöst werden
* Spülmaschine und Kühlschrank 2025 erneuert

Schlafzimmer & Arbeitszimmer:
* Schlafzimmer mit ausreichend Stellfläche für einen großen Kleiderschrank
* Neuwertiger Schlafzimmerschrank kann nach Absprache übernommen bzw. abgelöst werden
* Separates Arbeitszimmer/Büro
* Stellmöglichkeit für einen mittelgroßen Schrank
* weißer Glastüren Schiebeschrank (könnte abgelöst werden)
* Hochwertige Moskitoeinsätze an den Fenstern

* Vorhandene Büroausstattung bzw. Schrank kann bei Bedarf ebenfalls abgelöst werden

Badezimmer & Gäste-WC:

* Badezimmer teilrenoviert im Jahr 2024
* Separates Gäste-WC vollständig 2024 renoviert
* Neue hochwertige Spiegelschiebetür vor dem Gäste-WC
* Hochwertiger maßgefertigter LED-Spiegel im Gäste-WC
* maßgefertigte Schiebetür mit satiniertem Milchglas vor dem Badezimmer
* Zwei Schiebetüren im Bereich der Garderobe

Dachterrasse & Balkon:

* gemütliche Dachterrasse mit Südausrichtung und mit hochwertigem Holzboden
* In den Terrassenboden integrierte LED-Beleuchtung
* Balkonverkleidung in moderner Bambusoptik
* Dekorative, künstliche Pflanzenmatte an der Balkonumrandung
* Zwei Terrassentüren mit hochwertigen Moskitonetzen und praktischen Magnetöffnern
* Zwei Fenster mit herausnehmbaren Moskitonetzen
* Outdoor Sofa (Alter ca. 1 Jahr, kann bei Bedarf übernommen werden)

Hochwertige Ausstattung & individuelle Details:

Besonders hervorzuheben ist die hochwertige und individuelle Ausstattung, die durch Fachfirmen und Raumausstatter umgesetzt wurde. Dadurch entsteht ein sehr stimmiges und hochwertiges Wohnambiente.

Maßgefertigte Tür-Plissees:

* 4 maßgefertigte helle Duette-Plissees im Erkerbereich
* 1 Plissee im Schlafzimmer
* Hochwertige Fensterrollos
* Individuelle 3D-Tapeten mit Glasperlenoptik
* Maßgefertigte bzw. fachmännisch ausgeführte Ausstattungsdetails
* Hochwertige Schiebetürlösungen
* Integrierte LED-Beleuchtung auf der Dachterrasse

Objektnummer: 26118081 - 85609 Aschheim

Alles zum Standort

Aschheim präsentiert sich als attraktive, wachstumsstarke Gemeinde im Münchner Umland mit rund 10.000 Einwohnern. Die Nähe zu München, eine sehr gute Infrastruktur und die naturnahe Umgebung verbinden urbanen Komfort mit ländlicher Lebensqualität. Besonders Familien profitieren von kurzen Wegen, vielfältigen Angeboten und einem familienfreundlichen Umfeld.

Im Ortsteil Aschheim befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Arztpraxen sowie zahlreiche Cafés, Restaurants und Eisdielen. Die Nahversorgung wird durch einen geplanten neuen Ortskern mit Ärztehaus, Supermarkt, Fitnessstudio und weiteren Einrichtungen künftig zusätzlich gestärkt.

Auch das Bildungs- und Freizeitangebot überzeugt: Kindergärten, die Kelten-Grundschule und die St.-Emmeram-Realschule sind gut erreichbar. Der im September 2026 eröffnete Gymnasialcampus erweitert das Bildungsangebot; ein Schwimmbad sowie Freizeitmöglichkeiten wie Basketballplatz, Skaterpark und Abenteuerspielplatz ergänzen die familienfreundliche Infrastruktur.

Für Erholung und Abwechslung sorgen der nahegelegene Roberto Beach mit Wasserskianlage, zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Sportmöglichkeiten sowie Naherholungsgebiete wie das Helenental. Ein besonderer Treffpunkt ist zudem die ehemalige Schnapsfabrik mit dem Münchner Gin-Hersteller DUKE und seinem Barbetrieb mit sommerlichem Flair.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut: Busverbindungen ermöglichen die Anbindung an die S-Bahn-Stationen Riem/Messestadt sowie an Ismaning, Kirchheim und Feldkirchen/Haar. Über die nahegelegenen Autobahnen sind München und das Umland schnell erreichbar.

Aschheim vereint damit eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Bildungs- und Freizeitangebote, naturnahe Erholung und eine hohe Lebensqualität. Die geplanten städtebaulichen Entwicklungen stärken den Standort zusätzlich und machen die Gemeinde besonders für Familien zu einem attraktiven Wohnort mit Zukunftsperspektive.

Objektnummer: 26118081 - 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: 26118081 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com