Aßling

Ruhig gelegenes Einfamilienhaus mit Südgarten für die ganze Familie

Objektnummer: 26286127



KAUFPREIS: 989.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153.9 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 513 m²

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

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

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Auf einen Blick

Objektnummer	26286127
Wohnfläche	ca. 153.9 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	989.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 73 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	58 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.08.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Ein erster Eindruck

Sie suchen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und kurze Wege im Alltag vereint? Dann könnte dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 2014 genau das Richtige für Sie sein. Es ist zeitnah bezugsfertig und bietet Ihnen den Vorteil, ohne lange Bauzeit direkt einziehen zu können.

Auf rund 153 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnbedürfnisse. Ergänzt wird das Raumangebot durch großzügige Nutzflächen im Untergeschoss sowie einen sonnigen Garten mit Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Gäste-WC und offen gestaltetem Treppenaufgang. Von hier aus gelangen Sie in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich sowie in die separat angeordnete Küche, die vom Wohn-/ Essbereich aus zugänglich ist. Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang auf die Terrassen und in den gepflegten Garten bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Verweilen ein.

Im Obergeschoss stehen Ihnen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung – ideal als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Tageslichtbad ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet hohen Wohnkomfort.

Das Untergeschoss ist vollständig als Nutzfläche ausgewiesen und umfasst insgesamt vier Räume. Neben einer Waschküche und dem Technikraum stehen Ihnen ein großzügiger Hobbyraum sowie zwei praktische Abstellräume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Untergeschoss ist beheizt (Heizkörper) und mit Fliesenboden ausgestattet.

Die gepflegte und hochwertige Ausstattung unterstreicht den modernen Gesamteindruck der Immobilie und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei KFZ Stellplätze auf dem Grundstück.

Wir freuen uns, Ihnen dieses attraktive Einfamilienhaus anbieten zu können, und freuen uns auf jedes persönliche Beratungsgespräch!

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Ausstattung und Details

Allgemein
*Modernes und helles Einfamilienhaus, Baujahr 2014
*Grundstücksgröße: ca. 513 m²
*Voll unterkellert
Wohnen & Raumaufteilung
*Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
*großzügige Einbauküche
*Drei flexibel nutzbare Zimmer im OG (Kinder, Arbeiten, Gäste)
*Terrasse und sonniger Garten in Süd-West Ausrichtung
* Raumhöhe im EG: 280cm und im OG: 260cm
* Untergeschoss beheizt
Küche & Bäder
*Zeitlose Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
*Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Bidet
*Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss
Ausstattung & Materialien
*Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen im EG und OG
*Moderne Fliesen in den Bädern und Untergeschoss
Energie & Technik
*Gasheizung
*Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
*Fußbodenheizung
* Solarthermie
* Entkalkungsanlage
*Außenrollo
*3-fach verglaste Kunststofffenster
Außenbereich & Stellplätze
* 2x Außenstellplatz
* Separater Eingang in das Untergeschoss

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt am Ende einer Stichstraße in einer sehr ruhigen Wohngegend der oberbayerischen Gemeinde Aßling. Von München aus liegt Aßling im Südosten des Landkreises Ebersberg und besticht durch seinen ländlichen Charme, eine naturnahe Umgebung sowie eine gute Anbindung an die Metropolregion München.

Einkaufsmöglichkeiten (REWE, Netto), Gastronomie, Ärzte, Bäcker, Kindergärten und Schulen (Grund und Mittelschule) befinden sich im Ort und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Weiterführende Schulen in den Nachbarortschaften sind unter anderem: z. B. Max-Mannheimer- Gymnasium in Grafing und Gymnasium in Kirchseeon. Weitere Schulformen in Ebersberg sind Realschule/Mittelschule.

Der Bahnhof Aßling ist fußläufig in kurzer Distanz erreichbar und verbindet regelmäßig mit Bus und Regionalzügen nach München und Rosenheim.
Aßling → München: Bus RB54 und Bus 444 nach Grafing Bahnhof. Einen S-Bahn Anschluss gibt es von Grafing nach München.
Regionalbahn (RB) von Aßling nach München Ostbahnhof/ Hbf.
Regionalbahn (RB) auf der München–Rosenheim-Strecke.

Die Umgebung besticht durch Wiesen, Felder und sanfte Hügel des Voralpenlandes. Zahlreiche Rad- und Wanderwege, Naherholungsgebiete sowie Ausflugsmöglichkeiten in Richtung Chiemsee und Alpenvorland erhöhen den Freizeitwert. Das Aßlinger Moos sowie weitere Naturflächen unterstreichen die attraktive Wohnqualität.

In schönster Lage in der Nachbarortschaft befindet sich der 18-Loch Golfplatz Golf-Club Schloss Elkofen e.V.

Insgesamt bietet der Standort eine ruhige, grüne Wohnlage mit guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung in die Nachbarorte – ideal für Naturliebhaber, die gleichzeitig die Nähe auch zu München nutzen möchten.

Objektnummer: 26286127 - 85617 Aßling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: grafing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com