

TOP DHH mit 2 Bädern und Doppelgarage in ruhiger Lage

Doppelhaushälfte / Miete

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	HM0092
Adresse:	DE-85609 Ascheim Deutschland

1.2. Preise

Kaltmiete:	2.650,00 EUR
Betriebs-/ Nebenkosten:	200,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	nein
Stellplatzmiete:	150,00 EUR
Kaution:	3 MM

1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 168 m ²
Zimmerzahl:	5
Anzahl Badezimmer:	2
Anzahl separater WC's:	1
Anzahl Balkons:	1
Anzahl Terrassen:	1
Grundstücksfläche:	ca. 260 m ²
Anzahl Stellplätze:	2
Stellplatzfläche:	ca. 27 m ²
Stellplatzart:	Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befuerung:	Öl
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses:	Massivhaus
Küche:	Einbauküche, Wohnküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume:	Ankleidezimmer, Gäste-WC, Hobbyraum, Wasch-/ Trockenraum
Keller:	ja

unterkellert:	ja
Garten /-nutzung:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
Verglasung:	doppelt verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja

1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1998
----------	------

1.6. Umfeld

nächste Stadt:	München
----------------	---------

1.7. Verwaltung

verfügbar ab:	15.12.25/01.01.2026
Haustiere:	nach Vereinbarung

1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
Energieeffizienzklasse:	C
erstellt am:	21.10.2025
gültig bis:	31.10.2035
Art des Energieausweises:	nach Verbrauch
Verbrauchskennwert insgesamt:	ca. 101,3 kWh/(m²a)
Verbrauch inkl. Warmwasser:	ja

1.9. Beschreibung im Detail

Sehr schöne, helle und moderne Doppelhaushälfte mit wunderbarem Ausblick, in ruhiger Lage.

Diese geschmackvoll ausgestattete Doppelhaushälfte bietet ein ansprechendes Ambiente mit guter Raumaufteilung.

Im Eingangsbereich befinden sich eine Garderobennische und das Gäste-WC. Von der Diele aus begeht man die Wohnküche und in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse mit anschließendem kleinen Garten. Die geräumige Wohnküche mit funktionaler EBK bietet mit einem kleinen Erker Platz für einen gemütlichen Essbereich. Ein Highlight hier ist die angrenzende Speisekammer mit direkten Zugang in die Doppelgarage. So gelangt man mit den Einkäufen trockenen Fußes und auf kürzesten Weg ins Haus.

Von der Diele führt das Treppenhaus in die weiteren Etagen.

In der ersten Etage befinden sich 3 geräumige Schlafzimmer sowie ein hell gefliestes Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche.

Alle Schlafzimmer sind sehr gut geschnitten und lassen eine individuelle Nutzung, ganz nach Ihren Vorstellungen zu. Das Hauptschlafzimmer bietet als Highlight einen begehbaren Kleiderschrank, welcher das Fashion-Herz höher schlagen lässt.

Die beiden anderen Schlafzimmer bieten Zugang zum großen Balkon mit Blick ins Grüne. Hier können Sie den Tag entspannt starten oder durch sonnige Ruhepausen eine optimale Work-Life-Balance schaffen.

Das Dachgeschoss ist komplett ausgebaut und dadurch vollwertig als Wohnraum nutzbar. Die großzügige Diele mit zusätzlicher Schranknische führt in ein lichtdurchflutetes Zimmer und in ein funktionales Tageslicht-Bad mit Dusche. Diese Etage eignet sich perfekt um Gästen oder größeren Kindern einen eigenen Wohnbereich zu schaffen. Der komplett unterkellerte Bereich des Hauses ist aufgeteilt in einen großen, beheizten Hobbyraum, einen Wirtschaftsraum mit Anschluss für die Waschmaschine, den Heizraum und einen kleinen Abstellraum.

1.10. Beschreibung der Lage

Ruhige Wohnlage mit Wohlgefühlcharakter !

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage in Aschheim, einer der begehrten Gemeinden im Münchner Osten. Die Straße ist als reine Anliegerstraße ausgelegt und überzeugt durch ihr gepflegtes, grünes Umfeld mit überwiegend modernen Ein- und Doppelhäusern.

Durch die verkehrsberuhigte Lage genießen Sie hier hohe Wohnqualität und Privatsphäre, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Aschheim gehört zum Landkreis München und liegt nur wenige Kilometer nordöstlich der Landeshauptstadt. Dank der Nähe zur A 99 sowie der A 94 ist die Anbindung an München, das Umland und den Flughafen exzellent. Die Münchner Innenstadt ist nur ca. 15 km, der Flughafen München ca. 25 km entfernt.

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Buslinien verbinden Aschheim mit den S-Bahn-Stationen Riem und Feldkirchen, sodass Sie in kurzer Zeit das Münchner Verkehrsnetz (MVV) erreichen.

Aschheim bietet eine hervorragende Infrastruktur mit allem, was man für den täglichen Bedarf benötigt. In unmittelbarer Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, sowie Restaurants und Cafés.

Weiterhin zeichnet sich die Gemeinde durch ein vielfältiges Freizeitangebot aus. Der nahegelegene Sportpark Aschheim bietet Fußball-, Tennis- und Beachvolleyballplätze sowie eine Wasserski- und Wakeboardanlage. Auch der beliebte Heimstettner See ist schnell erreichbar und lädt im Sommer zum Baden und Spazieren ein.

Darüber hinaus sorgen Rad- und Wanderwege, Golfplätze und zahlreiche Vereine für eine hohe Lebensqualität und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Für Familien besonders attraktiv sind die nahegelegenen Kindertagesstätten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in den Nachbargemeinden.

Die Lage der Doppelhaushälfte vereint Ruhe, Komfort und exzellente Erreichbarkeit – ein

idealer Rückzugsort für Familien und Paare, die naturnah wohnen und gleichzeitig die Nähe zur Stadt genießen möchten. Hier treffen ländlicher Charme und urbane Lebensqualität aufeinander.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Fliesen, Parkettböden, 2 Bäder, weiße doppelt verglaste Kunststofffenster mit Aussenjalousien (im EG elektrisch), Öl-Zentralheizung, Fussbodenheizung, EBK

1.12. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.



mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Außenansicht



Eingang



Wohn/Essbereich...



....mit Zugang...



...auf die Terrasse



Küche mit ...



...EBK und...



...Esserker



Speisekammer mit Zugang...



...in die Garage



Treppe



Diele OG



Scjhlafzimmer mit...



...begehbaren Schrank



z.B. Büro mit...



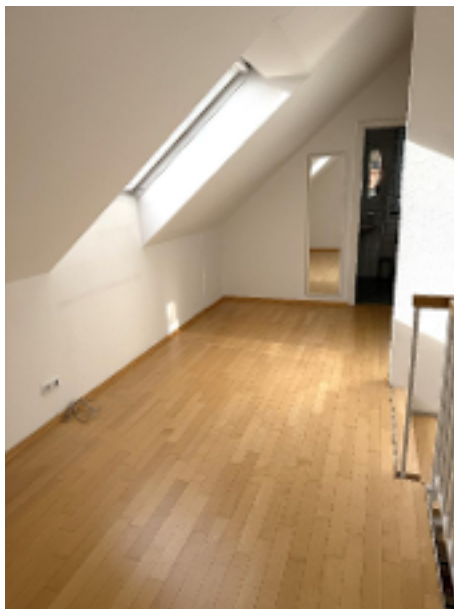
...anschl. Balkon



Bad mit Wanne...



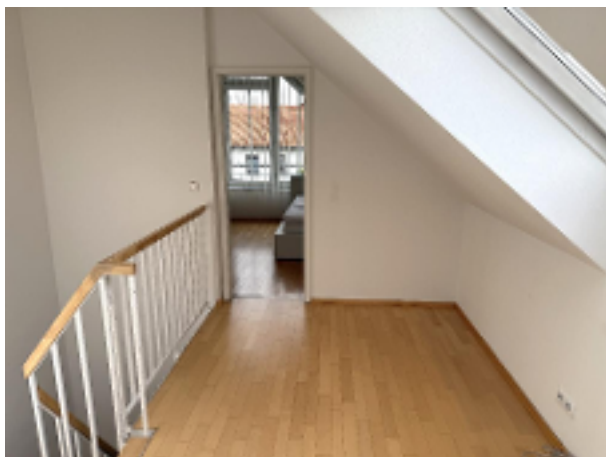
...und Dusche



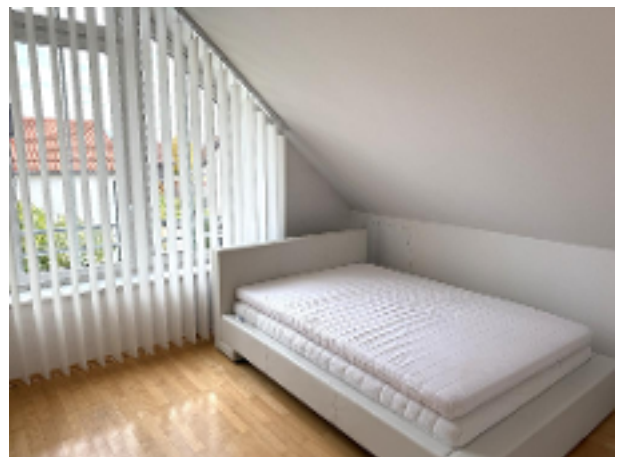
Diele DG mit...



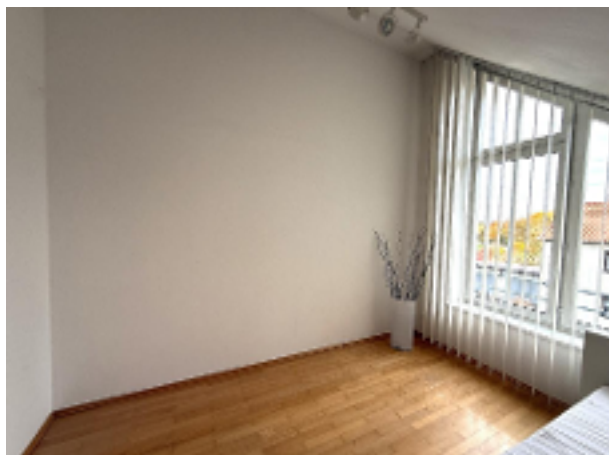
...Schranksnische



Diele DG



Zimmer DG



Zimmer DG



Duschbad DG



Hobbyraum

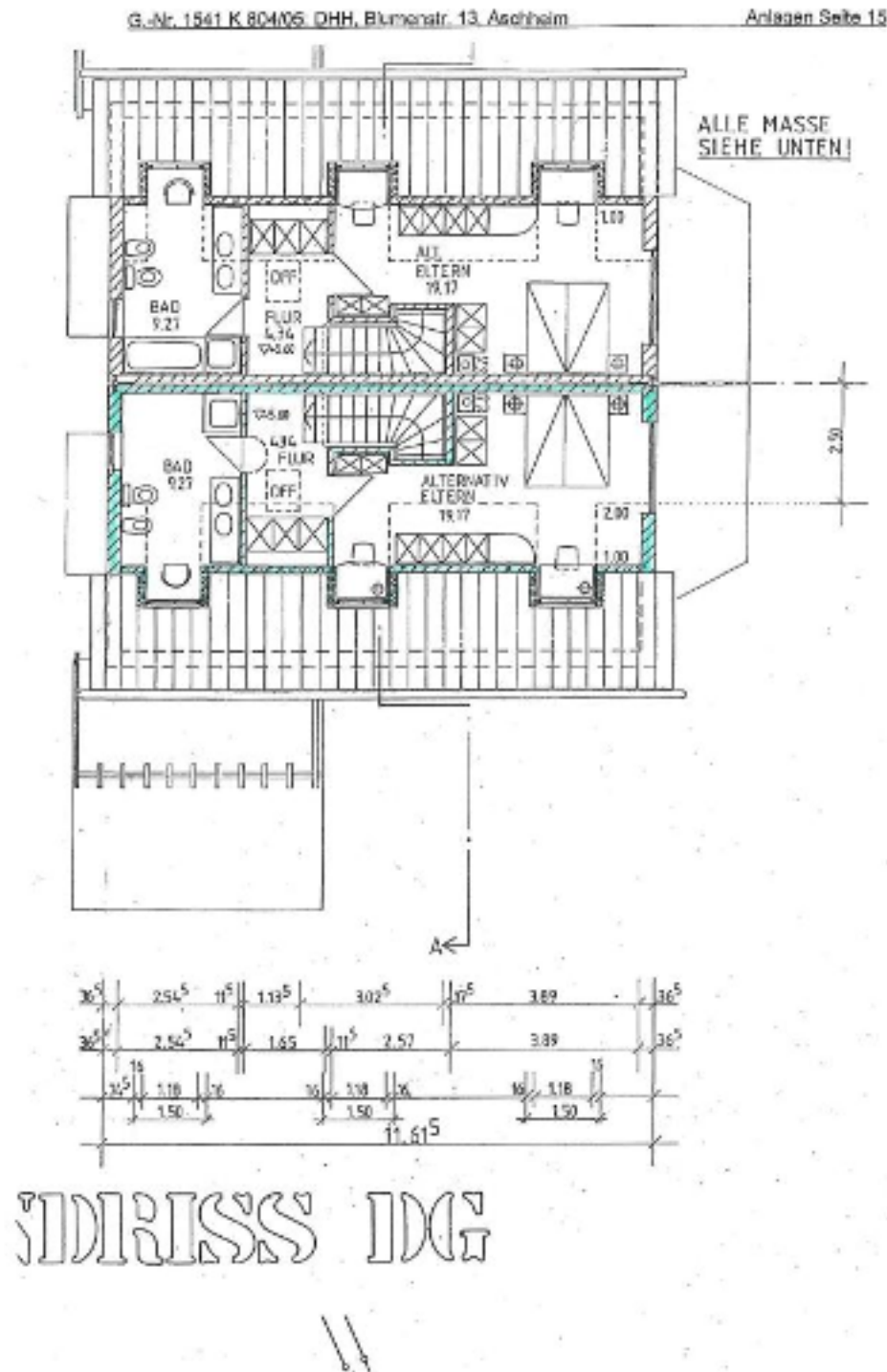


Zufahrt



Nachbarschaft

3. DG



1541 K 804/05: DHH, Blumenstr. 13, Aschheim Anlagen Seite 14

EXTENSIV BEDR.

TERRASS 5.51

ANKL. 4.33

BAD 5.29

DU 3.60

KIND 1 10.59

ELTERN 14.21

FLUR 4.11

KIND 2 10.63

TERR. 1.13

TERR. 3.22

TERR. 3.22

ELTERN 14.21

FLUR 4.11

KIND 2 10.63

KIND 1 10.59

ANKL. 4.33

BAD 5.29

0 8.00

11.615

INDRIS UG

7. Agentur

7.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

7.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com