

Exposé

Modernes, energieeffizientes Familienhaus
mit idealer München-Pendleranbindung



PROVISIONSFREI

Aßling bei München | Baujahr 2019 |
ca. 130 m² Wohnfläche + ca. 43 m² Nutzfläche

Nur 20 min mit der Bahn nach München

KONTAKT:

M. Stabel

info.hausangebot@web.de

Tel.: 0176 - 92189347

Key Facts

Dieses moderne Familienhaus verbindet energieeffizientes Wohnen auf Neubau-Niveau mit einer hervorragenden Anbindung nach München. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare und Familien, die Wert auf niedrige Energiekosten, hochwertige Ausstattung und kurze Wege im Alltag legen. Verfügbar nach Absprache.

- Baujahr: 2019
- Energieeffizienzklasse: A+
- Fläche: ca. 173 m² nutzbare Gesamtfläche, ca. 169 m² Grundstück
- Lage: Aßling, ca. 800m zum Bahnhof (München-Anbindung)
- Ebenen: 4
- Zimmer: 4 + Arbeitsbereich (kleines Büro), 2 Bäder, 1 Gäste-WC
- Garage: 1 Garage, 2 Stellplätze + Wallbox
- Modernes Zuhause ohne Sanierungsbedarf
- Sehr niedrige Energiekosten (A+)
- Ideale Pendlerlage mit direkter Anbindung nach München
- Kaufpreis: 979.000 €

Einziehen, wohlfühlen und zukunftssicher wohnen – ohne Kompromisse bei Energie und Ausstattung.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir um einen kurzen Finanzierungsnachweis oder eine Bankbestätigung.

Überblick

Eckdaten & Energie	
Baujahr	2019
Energieeffizienzklasse	A+ (Energieausweis liegt vor)
Energiebedarf	12,9 kWh/(m ² ·a)
Wärmeerzeuger	iDM iPUMP A 3-11 kW Luftwärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung im gesamten Haus (inkl. Keller) mit Einzelraumregler
Infrastruktur & Lage	
Ort	Aßling bei München
Bahnhof /Entfernung	Ca. 800 m zum Bahnhof – ideal für Pendler (Regionalbahn nach München)
Infrastruktur	Schule, Kindergärten, Ärzte, Supermarkt fußläufig
Flächen & Raumaufteilung	
Wohnfläche	Ca. 130 m ² Wohnfläche
Nutzfläche	Ca. 43 m ² (mit großzügigem Hobbyraum)
Wohn- und Nutzfläche gesamt	Ca. 173 m ²
Grundstücksfläche	Ca. 169 m ²
Ebenen	4 (KG, EG, OG, DG)
Anzahl der Zimmer	4 (davon 3 Schlafzimmer und 1 Wohnzimmer) und 1 Arbeitsbereich (abschließbares Büro)
Bäder	Bad 1 im Obergeschoss mit Badewanne, großzügiger Dusche und WC; Bad 2 im Dachgeschoss mit großzügiger Dusche und WC
Gäste-WC	1 separates Gäste-WC
Küche	1 Wohnküche
Kellerräume	1 großzügiger Hauswirtschaftsraum mit Fenster; 1 Hobbyraum mit Belüftung, Fußbodenheizung und Fenster

Ausstattung & Besonderheiten	
Zustand	Modern und top gepflegt Ca. 2/3 der Wohnfläche im März 2026 frisch gestrichen
Ausstattung	Gehoben
Echtholz-Parkett	Echtholz-Parkett aus Eiche in allen Wohnräumen
Telekommunikation und Netzwerk	Glasfaseranschluss und Telekomanschluss vorhanden Flächendeckendes Gigabit-Netzwerk basierend auf Ubiquiti UniFi Technologie im ganzen Haus verlegt (WLAN über Wifi Access Points pro Stockwerk und zusätzlich 2x LAN-Anschluss pro Stockwerk)
Smart Home	Doorbird D2101V Video-Sprechanlage und Intercom, inklusive elektronischer Türöffner und App-Steuerung 22kW Smart-Wallbox Vestel EVC04-AC22-SLWDA-T2S mit App-Steuerung und programmierbarem Aufladen Sonnenschutz-Lamellen mit WAREMA WMS WebControl Pro App-Steuerung Einbau eines Smart Meters zum dynamischen Erfassung des Stromverbrauchs
Fenster	3-fach verglaste Fenster
Warmwasserbereitung	Zentrale Warmwassererzeugung über die Heizungsanlage mit indirekt beheiztem Speicher
Wasserenthärtungsanlage	JUDO SOFTwell P Anlage
Außenflächen	
Garten	Von Gartendesignerin liebevoll gestalteter Innenhofgarten mit Südausrichtung, inklusive Gartenbeleuchtung, mit programmierbarer Zeitschaltuhr
Garage und Stellplätze	1 Garage und 2 Außenstellplätze (1 vor der Garage und 1 vor dem Haus mit Wallbox zum Aufladen für E-Fahrzeuge)
Objektart	
Haus	Reihenmittelhaus

Details

Objektbeschreibung

Dieses Haus mit 4 Ebenen und schönem Innenhof-Garten ist das ideale Zuhause für alle, die ruhig wohnen wollen und zugleich eine gute Anbindung in Richtung München schätzen.

Das 2019 errichtete Niedrigenergiehaus besticht durch eine moderne Bauweise und eine hochwertige Ausstattung. Verwendet wurden unter anderem Echtholzparkettböden aus Eiche sowie großformatige italienische Fliesen in beiden Bädern und im Gäste-WC. Die gut gedämmten Außenwände und großen Fensterflächen lassen viel Licht und Luft ins Haus.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bietet ausreichend Platz für den Alltag und gemeinsames Wohnen. Eine maßangefertigte Regalwand schafft zusätzlichen Stauraum und integriert den Fernsehbereich dezent. Bodentiefe Fenster und die Flügeltür zum Garten sorgen für viel Tageslicht.

Der nach Süden ausgerichtete Garten mit Terrasse und Pergola schließt direkt an den Wohnbereich an und lädt zu lauen Sommernächten im Freien ein.

Die moderne Wohnküche ist funktional und ermöglicht ein gemeinsames Kochen und Zusammensein. Die Küchenausstattung bietet viel Platz zur Aufbewahrung. Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit separatem Gefrierschrank, eine Doppelspüle, ein Einbaubackofen sowie ein Induktionskochfeld mit variablen Kochzonen erleichtern das Arbeiten.

Im Obergeschoss befinden sich zwei große Schlafzimmer, ein modern gestaltetes Badezimmer und ein abschließbarer Arbeitsbereich mit bodentiefem Fenster (ca. 6,6 m²). Das voll ausgebaute Dachstudio im DG lädt ein zum Relaxen, Lesen und Genießen: Hier liegen derzeit das Elternschlafzimmer sowie ein auserlesenes, großes Badezimmer, das zugleich ausreichend Platz für Sport- und Entspannungsübungen bietet.

Zu dem Haus gehört ein geräumiger Keller – mit einem großen beheizbaren Hobbyraum mit Fenster und Lüftung sowie einem Hauswirtschaftsraum. Zusätzlicher Stauraum bietet der offene Teil des Kellers. Der großzügige Hobbyraum bietet zusätzliche Nutzfläche, die flexibel verwendet werden kann (z. B. für Arbeiten, Sport oder Hobbys).

Eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze, einer davon mit einer Wallbox, vervollständigen das Angebot.

Zukunftssichere, digitale Ausstattung

Weiterhin überzeugt das Haus durch eine hochwertige zukunftssichere, digitale Ausstattung und smarte Technologien, die den Alltag komfortabler, sicherer und effizienter machen. Die

flächendeckende WLAN-Versorgung wird durch ein professionelles Ubiquiti UniFi-System mit Access Points auf allen Etagen gewährleistet – für stabiles Highspeed-Internet in jedem Raum.

Die moderne Türstation von DoorBird bringt Sicherheit und Komfort: Video-Sprechanlage, Intercom, elektronischer Türöffner und App-Steuerung ermöglichen Ihnen, Besucher auch unterwegs zu sehen und die Haustür per Smartphone zu öffnen.

Für höchsten Wohnkomfort sorgt außerdem das WAREMA WMS WebControl Pro System: die Lamellen lassen sich einfach per Smartphone bedienen oder programmieren.

Das Haus ist bereits optimal auf die Nutzung dynamischer Stromtarife vorbereitet. Durch den Einbau moderner Smart Meter kann der Stromverbrauch transparent überwacht und flexibel an günstige Tarifzeiten angepasst werden. Dies ermöglicht eine effizientere Energienutzung und langfristige Kosteneinsparungen.

Mit einer 22kW Smart-Wallbox ist die nächste Generation der Ladetechnologie schon startklar und ermöglicht zukunftsicheres, leistungsstarkes Laden.

Weitere Informationen

Im Kaufpreis außerdem enthalten:

- Nolte Einbauküche (Interliving-Serie) sowie SIEMENS Markengeräte (Induktionsherd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank), eingebaut 2020
- Maßgefertigtes verschiebbares Bücherregal vom Tischler mit zweiter Wand und Fernseher, eingebaut 2020
- Maßgefertigte Waschtischmöbel vom Tischler aus Eiche in beiden Bädern; dazu hochwertige, passgenaue Spiegel, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme/Garderobe (Flur) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Stilvolle Stauraumsysteme (Schlafzimmer Dachgeschoss) vom Tischler aus Eiche, eingebaut 2020
- Passgenaue Regalsysteme unter der Treppe und im Hauswirtschaftsraum (Keller), eingebaut 2020
- 22kW Smart-Wallbox, eingebaut 2023

Bild 1a und 1b: Ansicht Wohnzimmer (Winter)



Bild 2a und 2b: Ansicht Wohnküche



Bild 3: Ansicht großzügiges Treppenhaus



Bild 4: Ansicht Schlafzimmer/Kinderzimmer 1 im OG



Bild 5: Ansicht Schlafzimmer/Kinderzimmer 2 im OG



Bild 6a und 6b: Ansicht Bad mit Badewanne im OG



Bild 7: Ansicht Schlafzimmer 3 im DG



Bild 8a: Ansicht Großzügiges Bad im DG



Bild 8b und 8c: Ansicht Großzügiges Bad im DG



Bild 9b und 9c: Wohnlicher Kellerraum



Lage

Alles in Reichweite – Stadt, Land, Freizeit!

Ob München, Grafing, Rosenheim oder die idyllische Wasserburger Altstadt – von Aßling aus sind Sie überall schnell und bequem.

Mit der Bahn

- sind Sie in nur ca. 5 Minuten in Grafing,
- in ca. 20 Minuten am Münchner Ostbahnhof,
- in ca. 30 Minuten direkt im Herzen Münchens.

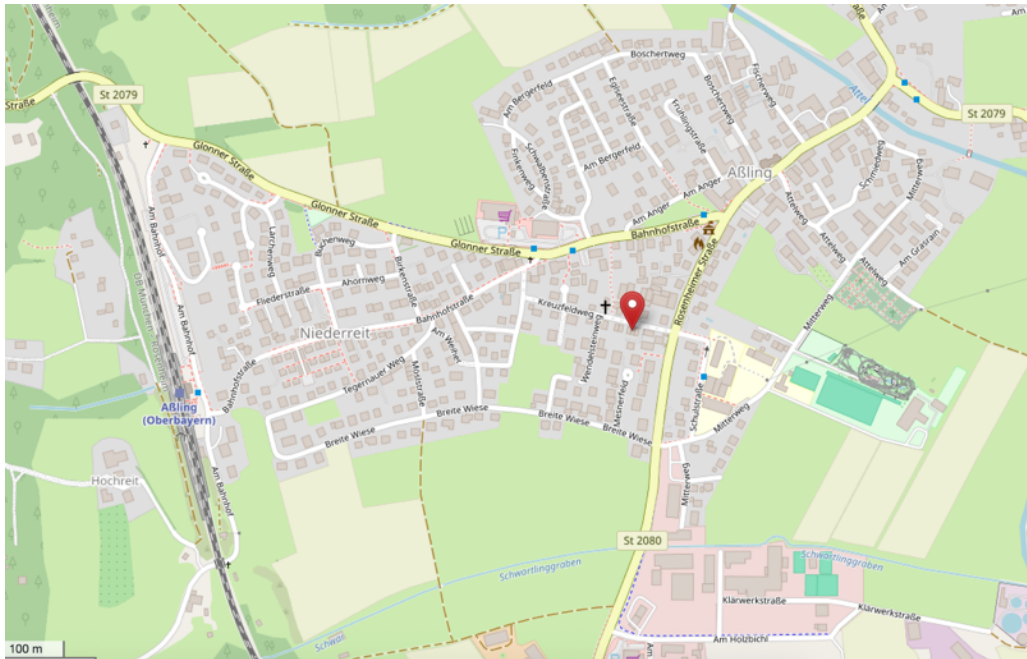
Auch mit dem Auto sind die Wege kurz:

- Grafing erreichen Sie in ca. 10 Minuten,
- Ebersberg in nur ca. 15 Minuten,
- Rosenheim in nur ca. 25 Minuten,
- ins Münchner Zentrum gelangen Sie in rund 45 Minuten.

Aßling bedeutet perfekte Anbindung für alle, die das Beste aus beiden Welten wollen: Ruhe im Grünen und Nähe zur Stadt.

Durch seine Lage verbindet der Landkreis Ebersberg das Alpenvorland mit dem dynamischen Wirtschaftsstandort rund um München. Die Metropolregion München ist nicht nur eine der erfolgreichsten Wirtschaftsräume Europas. Abwechslungsreiche Landschaften, vielfältige kulturelle Angebote und beste Freizeitmöglichkeiten – dies alles sorgt für die Bewohner der Metropolregion München für höchste Lebensqualität.

Bild 10: Lage - 85617 Aßling



Quelle: Screenshot openstreetmap.org

Aßling ist eine charmante 4.500 Einwohner-Gemeinde. Die Freizeitmöglichkeiten hier sind vielfältig – vom Spielplatz über Sportplätze mit Sportvereinen wie dem TSV Aßling und dem Tennisclub Aßling bis hin zu jährlich stattfindenden Veranstaltungen wie dem Weihnachtsmarkt, verschiedenen Flohmärkten, Cafés (z.B. Kaffeemanufaktur Martermühle) oder einer Pizzeria.

Die Gemeinde ist sehr kinderfreundlich und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur: Ärzte, Apotheke, Krippe/Kindergärten und Schulen (Grundschule, Mittelschule) sind bequem innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Gute ÖPNV-Verbindungen zu Realschulen und Gymnasien bestehen ebenso. Von Frühjahr bis Herbst findet jeden Samstagvormittag ein Wochenmarkt statt. Das Haus liegt ruhig in einer verkehrsarmen Seitenstraße.

Bild 11: Umgebung

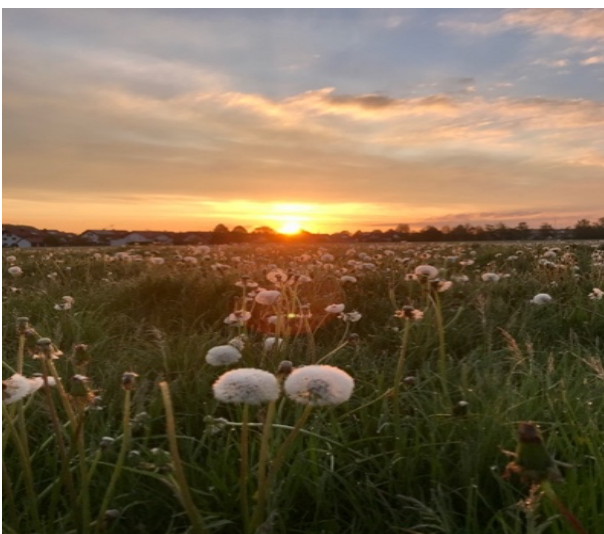


Bild 12: Rathaus Aßling



Investition

Wohnraum im Landkreis Ebersberg ist und wird zukünftig laut Prognosen noch stärker nachgefragt. Das stärkste Bevölkerungswachstum – über 14 Prozent bis zum Jahr 2045 – sagt das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) für den Landkreis Ebersberg sowie für Freiburg im Breisgau, Potsdam und Leipzig voraus (Quelle: Immobilienmanager, 2024).

Der Landkreis Ebersberg zählt aufgrund seiner Nähe zur Metropolregion München und der hohen Nachfrage zu den gesuchten Wohnlagen Deutschlands. Familienfreundliche Infrastruktur, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten garantieren höchste Lebensqualität. Moderne, energieeffiziente Häuser im KfW-55-Standard wie dieses sichern niedrige Betriebskosten und nachhaltigen Wohnkomfort.

Grundriss der Immobilie

Bild 12: Grundriss Kellergeschoss
(ungefähre Angabe in m²)

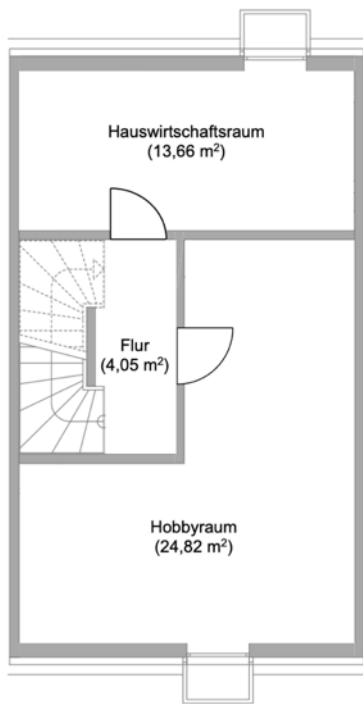
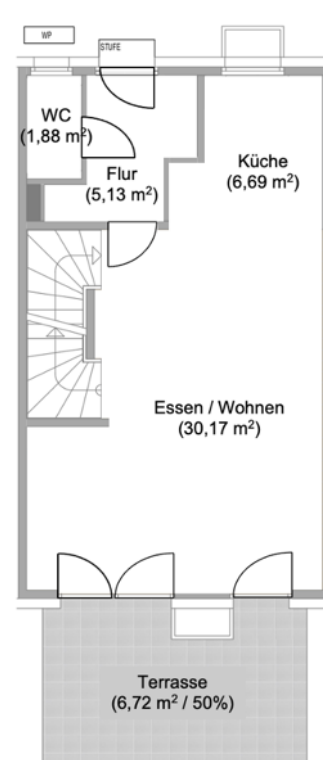


Bild 13: Grundriss Erdgeschoss
(ungefähre Angabe in m²)



Angaben zur Terrasse laut Bauunterlagen 2019. Die Terrasse wurde jedoch baulich erweitert.

Bild 14: Grundriss Obergeschoss
(ungefähre Angabe in m²)

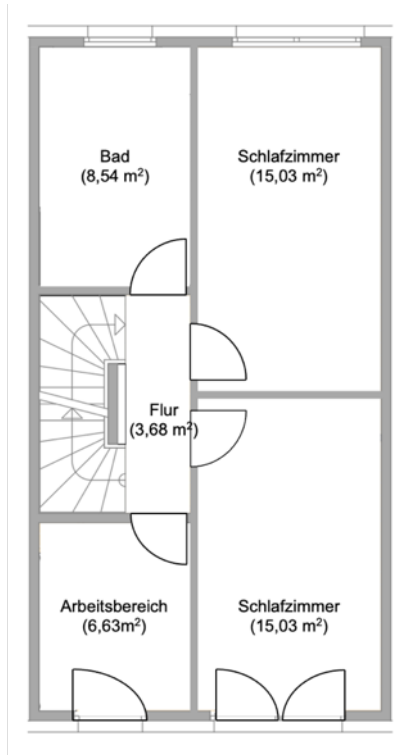
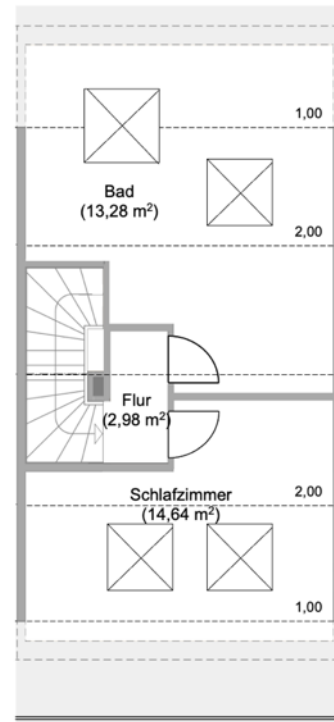


Bild 15: Grundriss Dachgeschoss
(ungefähre Angabe in m²)



Kontakt

M. Stabel

E-Mail: info.hausangebot@web.de

Tel.: 0176 - 92189347

Rechtshinweis

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind mit uns zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadensersatzforderungen bis zur Höhe des Kaufpreises ausdrücklich vor. Die Rechte an den Texten und Fotos/Abbildungen, liegen soweit nicht anders angegeben, bei uns.