

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 |