85653 Aying

Vor den Toren Münchens: Ihr neues Familiendomizil mit bester Verkehrsanbindung - sofort verfügbar



Kaufpreis
1.095.000 €

Wohnfläche
170 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	728 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.095.000 €
Außencourtage	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Verkaufstatus	offen

Austattung

Küche	offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

Vor den Toren Münchens:
Ihr neues Familiendomizil mit bester Verkehrsanbindung
- sofort verfügbar

Lage-Beschreibung

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Kleinkarolinenfeld, einem gewachsenen Wohngebiet im südöstlichen Teil der Gemeinde Aying im Landkreis München. Aying liegt in landschaftlich reizvoller Umgebung des bayerischen Voralpenlandes – geprägt von sanften Hügeln, weitläufigen Grünflächen und einer attraktiven Wohnstruktur mit ausgeprägtem Dorfcharakter.

Online-ID:
RBVUDGUA

Objekt-Nr.:
7654

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Dank der Nähe zur Staatsstraße 2078 und zur Autobahn A8 (München–Salzburg) ist eine schnelle und direkte Anbindung an die Landeshauptstadt München sowie an die umliegenden Städte gewährleistet. Die Fahrzeit ins Münchner Zentrum beträgt mit dem Auto ca. 25–30 Minuten, was die Lage besonders für Pendler sehr attraktiv macht.

Der öffentliche Nahverkehr ist über den nahen und in 5 Fahrminuten entfernten S-Bahnanschluss Großhelfendorf (S5) gut nutzbar, von wo aus München komfortabel in ca. 40 Minuten erreichbar ist.

Trotz der naturnahen Lage profitieren die Bewohner von einer guten Infrastruktur: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Banken und Gastronomieangebote – darunter das weit über die Region bekannte Ayinger Bräustüberl – sind in Aying oder den benachbarten Ortsteilen schnell erreichbar.

Für Familien bietet die Umgebung eine hervorragende Lebensqualität: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, vielfältige Freizeit- und Sportangebote sowie zahlreiche Wege für Spaziergänge, Rad- und Wanderaktivitäten in der Natur liegen in erreichbarer Nähe.

Die Wohnlage zeichnet sich durch hohe Wohnqualität, ländliche Idylle und zugleich gute Verkehrsanbindung aus – ein Umfeld, das insbesondere für Familien, Berufspendler oder alle, die naturnah wohnen möchten, ideal ist.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Eckdaten:
- Baujahr ca. 2015 / neuwertig
- Wohnfläche ca. 170 m²
- Grundstück ca. 728 m² / real geteilt
- Sofort verfügbar

Optimal für Familien und Pendler:
- Ideale Verkehrsanbindung nach München und ins Oberland (Tegernsee, Schliersee, Chiemsee)
- Fahrzeit mit dem Auto in die Landeshauptstadt ca. 15 Minuten
- S-Bahn in ca. 5 Fahrminuten mit dem PKW und in ca. 10 Minuten mit dem Rad erreichbar
- Umgeben von schönster Natur mit tollen Lokalen und Biergärten
- Perfekte Umgebung für Wanderungen und Radtouren
- Beeindruckender Ausbilck auf die Alpenkette aus dem Obergeschoss
- Große Sonnenterrasse und toller Garten mit angrenzenden Feldern und Wiesen

Perfekt durchdachte Grundrisse:
- Großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 40 m²) mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Offene Küche
- Helles, freundliches Raumkonzept durch bodentiefe Fenster
- Tolles Raumgefühl durch den Sichtdachstuhl im Obergeschoss
- Fünf moderne, helle Badezimmer
- Masterbereich mit Elternschlafzimmer mit Balkonzugang und Masterbad
- Zwei weitere Kinderzimmer im Obergeschoss
- Hochwertig gefliester Boden in Holzoptik in den Wohnräumen
- Elegante Fliesen in Diele und Treppenbereich
- Holzsprossenfenster
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Fenstern / Außenstellplätze

XXL-Souterrain:
- Großzügiges, in weiten Teilen wohnraumähnlich ausgebautes Souterrain
- Vollunterkellerte Doppelgarage
- Abböschung und in Teilen bodentiefe Fenster für viel Tageslicht
- Zwei Bäder im Souterrain
- Separater Zugang ins Souterrain über eine Außentreppe
- Zwei große Räume für Hobby / Gym / Office / Gäste
- Wasch- und Technikraum

Objektbeschreibung

Ihr neues Familiendomizil vor den Toren Münchens

Zum Verkauf steht eine neuwertige Doppelhaushälfte nahe Aying, die optimal für Familien und Pendler geeignet ist. Diese im Jahr 2015 massiv erbaute Immobilie bietet auf drei Ebenen eine Wohnfläche von ca. 170 m² und steht auf einem großzügigen, real geteilten Grundstück von etwa 728 m². Das Haus ist sofort bezugsbereit und besticht durch durchdachte Grundrisse und eine moderne Gestaltung.

Die bodentiefen Fenster sorgen für sehr viel Helligkeit, der Sichtdachstuhl im Obergeschoss für ein ganz besonderes Raumgefühl.

Das Erdgeschoss eröffnet sich mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich von ca. 40 m², der durch seinen direkten Zugang zur Sonnenterrasse und zum gepflegten Garten viel Freiheit und Licht bietet. Die offene Küche fügt sich harmonisch in das helle und freundliche Raumkonzept ein. Ein Gäste-Duschbad komplettiert diese Ebene.

Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich mit einem beeindruckenden Ausblick auf die Alpenkette. Der Masterbereich umfasst ein Elternschlafzimmer mit Balkonzugang und ein luxuriöses Masterbad. Zwei weitere Kinderzimmer und ein zusätzliches Bad bieten ausreichend Platz und Komfort. Alle Bäder sind modern und geschmackvoll ausgestattet. Hochwertige Fliesen in Holzoptik ziehen sich durch die Wohnräume, während elegante Fliesen in Diele und Treppenbereich für ein stilvolles Ambiente sorgen.

Das XXL-Souterrain ist in weiten Teilen wohnraumähnlich ausgebaut und bietet zwei weitere Bäder, zwei große Räume, die flexibel als Hobby-, Gym-, Büro- oder Gästebereich genutzt werden können. Der separate Zugang über eine Außentreppe bietet zusätzliche Privatsphäre und Flexibilität. Die Abböschung und die zum Teil bodentiefen Fenster verleihen diesem Bereich außergewöhnlich viel Tageslicht.

Eine Doppelgarage mit elektrischem Tor sowie Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die hervorragende Verkehrsanbindung nach München und ins Oberland sind ideal für Familien und Pendler.

Impressionen

































































































