

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR

Scout-ID: 145723785  
Objekt-Nr.: KOP4M



**FT Immobilien 24**

**Ihr Ansprechpartner:**

FT Immobilien 24 Immobilienmakler München

Herr Franco Tortorici

E-Mail: [kontakt@ftimmobilien24.com](mailto:kontakt@ftimmobilien24.com)

Tel: +49 89 31813810

Mobil: +49 176 63207103

Web: <https://www.ftimmobilien24.com>

Wohnungstyp: Erdgeschosswohnung  
Nutzfläche ca.: 11,00 m<sup>2</sup>  
Etage: 0  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Gäste-WC: Ja  
Keller: Ja  
Garten/-mitbenutzung: Ja  
Einbauküche: Ja  
Objektzustand: Neuwertig  
Baujahr: 1998  
Qualität der Ausstattung: Gehoben  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2022  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Heizungsart: Etagenheizung  
Wesentliche Energieträger: Fernwärme  
Endenergiebedarf: 64,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Baujahr laut Energieausweis: 1998  
Bezugsfrei ab: 01.09.2023  
Haustiere: Nach Vereinbarung  
Garage/Stellplatz: Duplex  
Anzahl Garage/Stellplatz: 3  
Stufenloser Zugang: Ja

Nebenkosten: 180,00 EUR  
Heizkosten: 170,00 EUR (Heizung / Warmwasser)  
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Nein  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 150,00 EUR  
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 6300

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



## Kopernikusstraße XX

85609 Aschheim

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	169,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.450,00 EUR

### Objektbeschreibung:

Diese schöne Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen (Erdgeschoss und Untergeschoss) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1998.

Im Jahr 2022 wurde der untere Bereich aufwendig saniert. Insgesamt teilen sich fünf Räume auf die zwei Etagen auf und überzeugen durch eine moderne, offene und großzügige Raumaufteilung. Beide Etagen können über eine separate Eingangstüre betreten werden und sind innenliegend durch eine Treppe verbunden. Die unteren Räume verfügen über vier Fenster mit Lichtschächten, so dass genügend Tageslicht die Räume erhellt. Die Wohnräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Alle Räume der Wohnung bieten ausreichend Platz zum Wohlfühlen. Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie durch den geräumigen Flur empfangen. Auf der linken Seite wurde ein Esszimmer mit angrenzender Küche eingerichtet in welchem Sie Ihre Gäste in einem Wohlfühl-Ambiente bewirten und nah bei Ihnen sein können. An den Wohnbereich grenzt ein weiteres Zimmer. Über die innenliegende Treppe gelangen Sie aus dem Wohnbereich in die unteren Wohnräume. Hier befinden sich zwei weitere große Räume und das Masterbad mit Eckbadewanne, Regendusche und zwei Waschbecken. Im oberen Bereich ist ein weiteres Gäste-WC. Die untere Etage wurde als Schlafbereich genutzt und ein Zimmer verfügt über ein begehbare Ankleidezimmer, welches durch eine Schiebetür vom Schlafrum getrennt ist.

Weiterhin befindet sich im unteren Bereich ein Vorraum zum Badezimmer, in dem die Waschmaschine untergebracht ist. Die Wohnung verfügt über einen separaten Keller außerhalb der Wohnung, der genügend Stauraum bietet. Im Vorraum zum Badezimmer ist die Waschmaschine untergebracht.

Über eine mangelnde Parkplatzsituation brauchen Sie sich keine Gedanken machen. Ihr Fahrzeug können Sie auf dem Aussen-Stellplatz oder in der Einzel-Garage (Duplex) abstellen. Für Fahrräder gibt es einen separaten Fahrradkeller.

Obwohl das Haus zu Wohn- und Gewerbebezwecken errichtet wurde, hat man im ruhigen Innenhof ebenfalls einen Kinderspielplatz eingerichtet und der Innenhof kann von den Wohnungseigentümern als Gartenersatz zur Erholung genutzt werden.

Überzeugen Sie sich von dieser einmaligen Chance Wohnen/Familie/Arbeit in einer Einheit zu verbinden. Wir freuen

uns, Ihnen das Objekt in einem persönlichen Termin vorstellen zu dürfen.

### Ausstattung:

- 5 Zimmerwohnung
- ca. 169 qm Wohnfläche
- auf 2 Etagen mit jeweils separaten Eingang
- hochwertige Küche im Mietpreis enthalten
- 2 Garagen und 1 Stellplatz
- uvm.

### Lage:

Egal ob Sie in die Stadt oder die wunderschöne umliegende Natur fahren. Aus Aschheim ist alles sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen Fahrzeug schnell erreichbar.

Ein riesiges Angebot an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten der Aschheimer See, das Autokino, der Erholungspark Südwest, der Roberto Beach sowie die Wasserskianlage. Egal ob Golf, Fußball, Bogenschießen, Inlineskaten: für jedes Hobby und Leidenschaft sind entsprechende Anlagen vorhanden. Weitere nahe Badeseen sind der Feringa-See, Buga-See und auch die Isarauen sind mit dem Fahrrad nicht weit.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Eisdielen, Cafés oder die berühmte The Duke Destillerie: in Aschheim und naher Umgebung finden Sie alles, was den Wohlfühl-Faktor der Ortsansässigen und die Attraktivität der Gemeinde steigert. Für Kinder ist mit Krippen-/Kindergartenplätzen, Spielplätzen, Schulen alles vor Ort.

### Sonstiges:

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.450,00 EUR



Küche



Küche



Küche



Küche

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR



Essbereich



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Wohnzimmer

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim

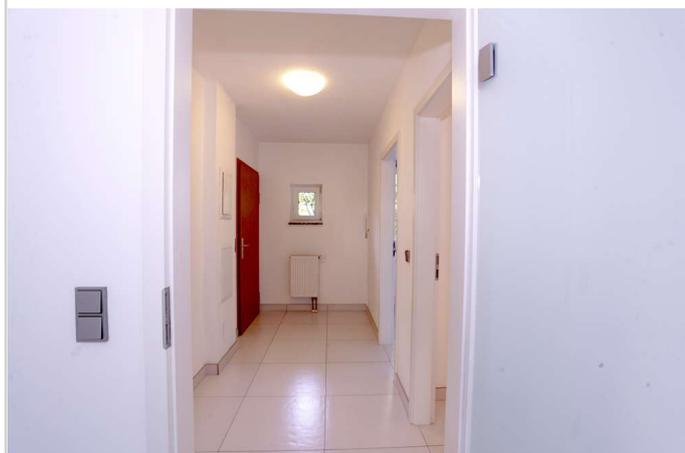


**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

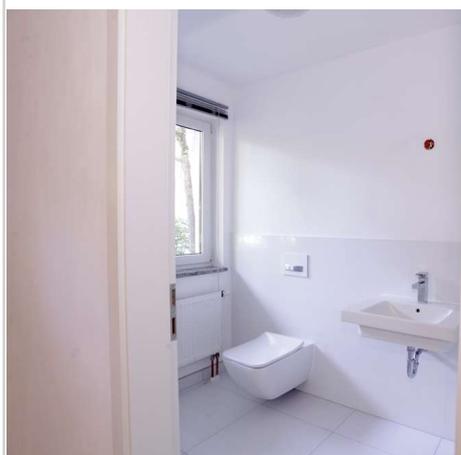
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.450,00 EUR



Wohnzimmer



Flur



Gäste-WC



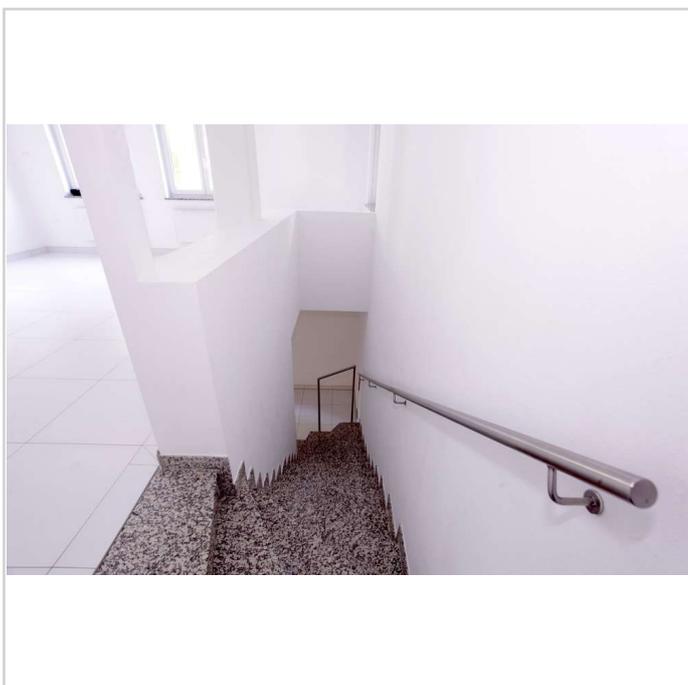
Flur

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim

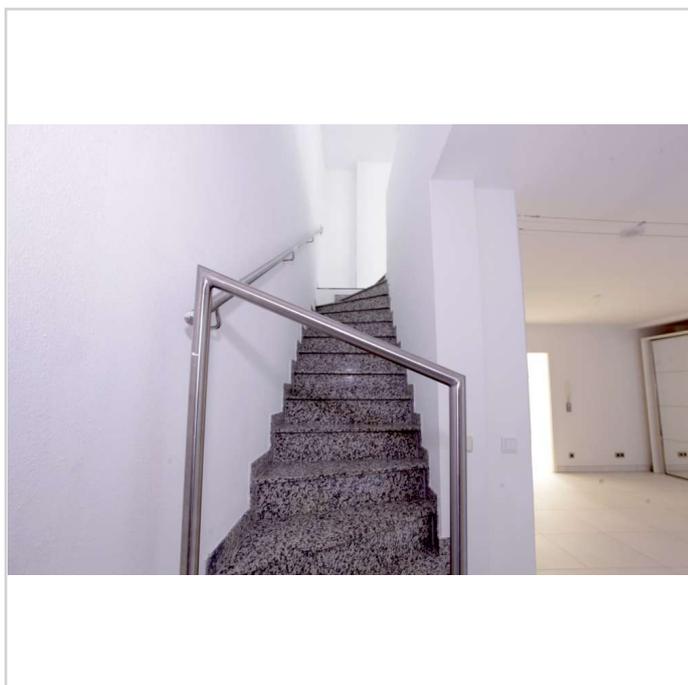


**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

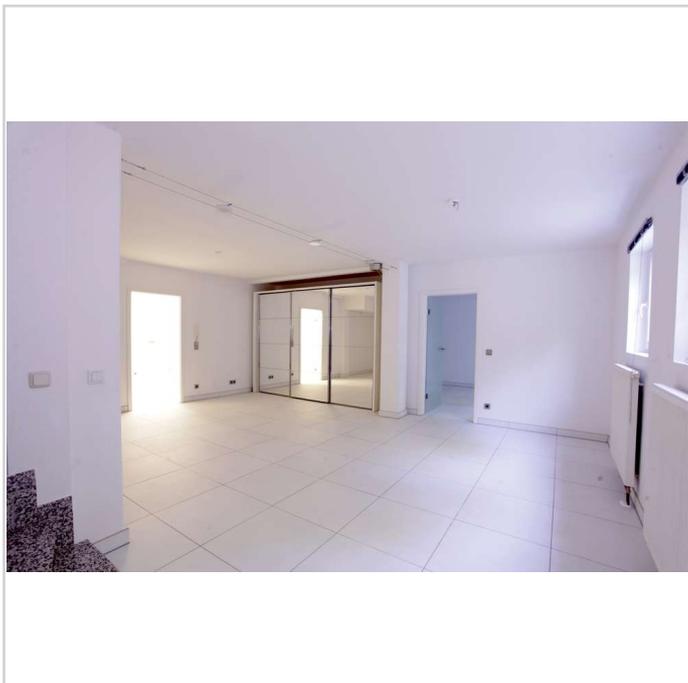
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiere: 2.450,00 EUR



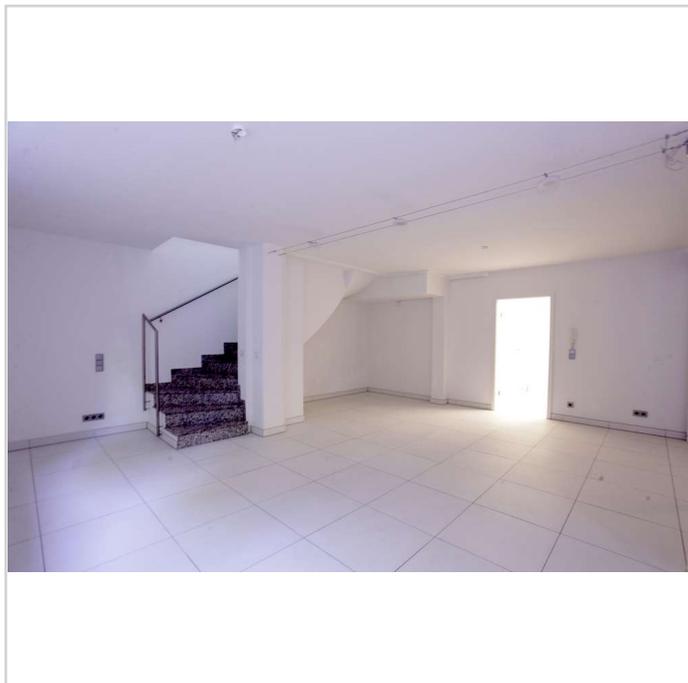
Treppe zum UG



Treppen zum EG



Zimmer UG



Zimmer UG

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR



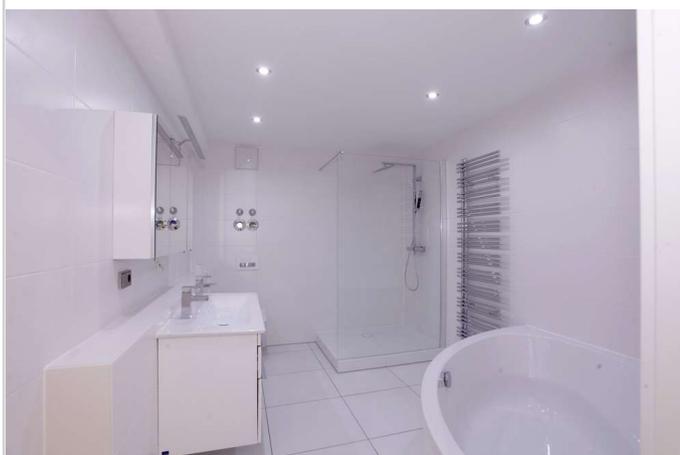
Zimmer UG



Flur UG



Waschmaschinenplatz



Bad

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim

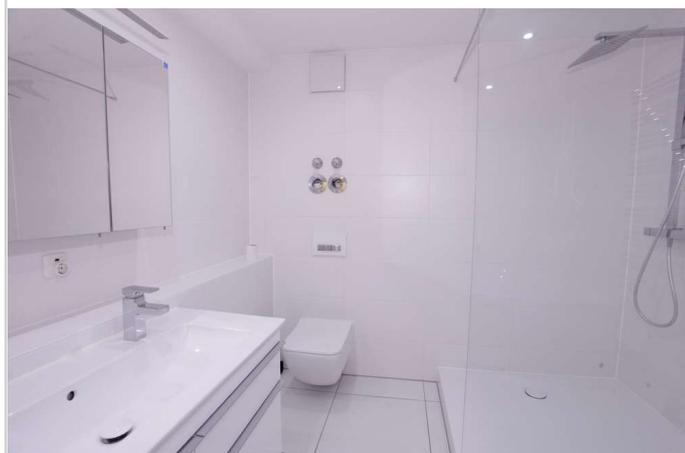


**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

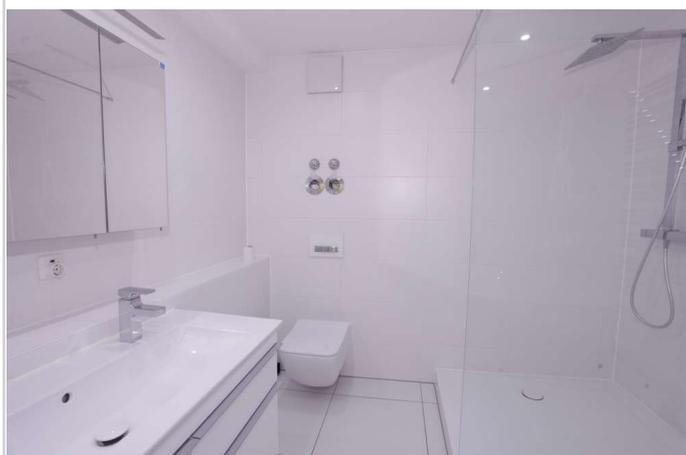
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR



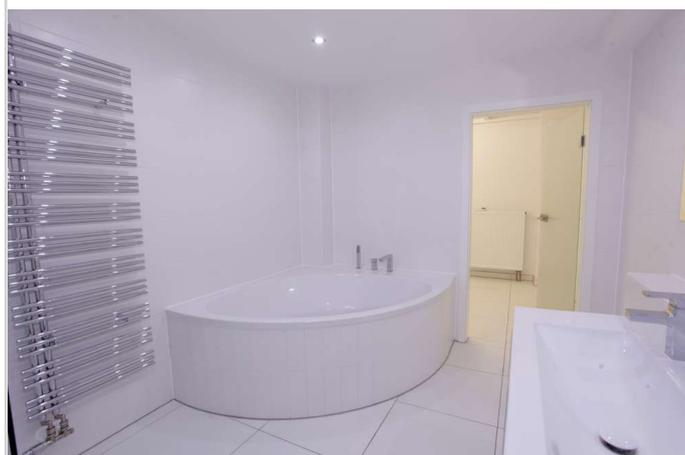
Bad



Bad



Bad



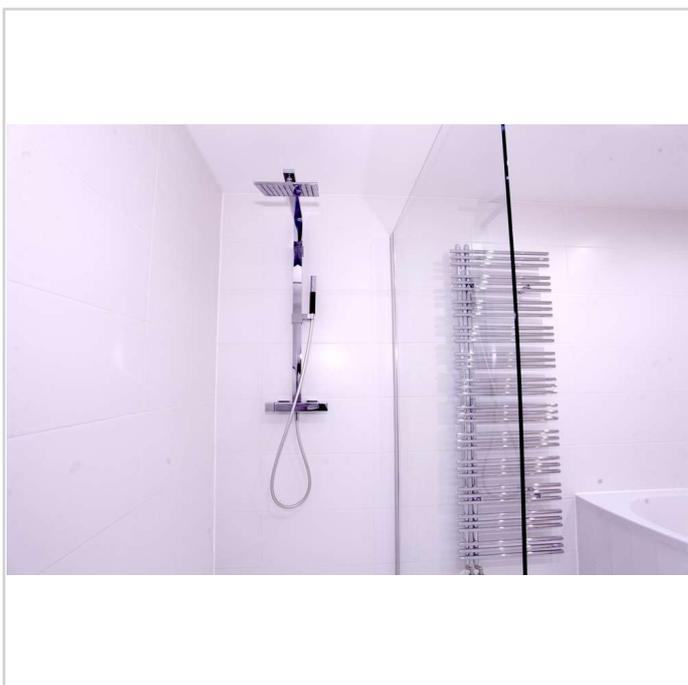
Bad

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim

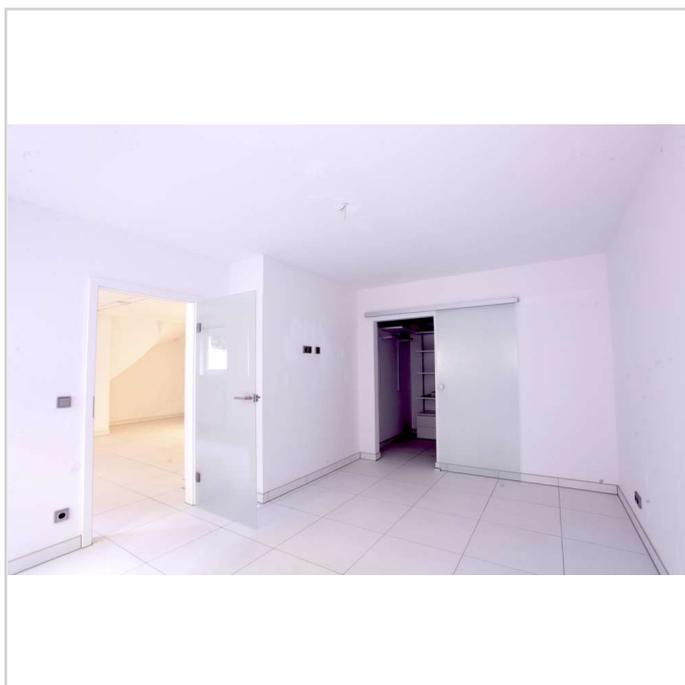


**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

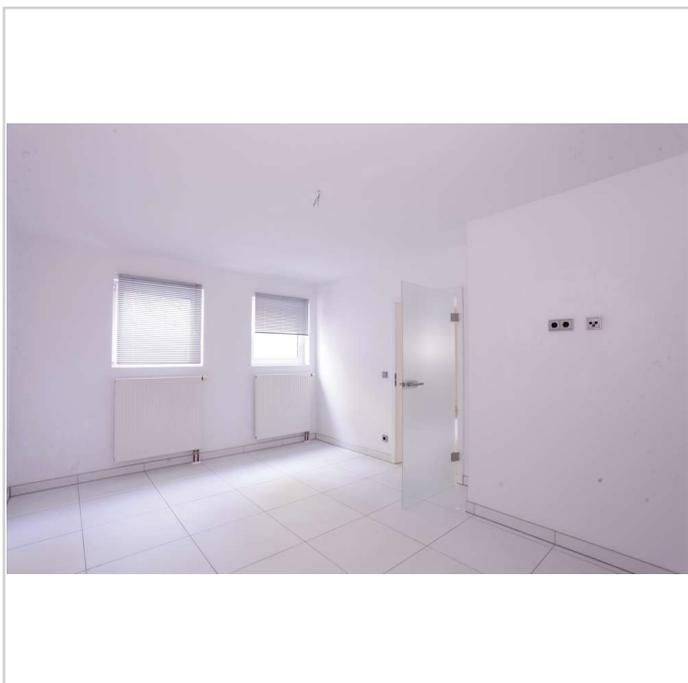
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 2.450,00 EUR



Dusche



Schlafzimmer UG



Schlafzimmer UG



Begehbarer Kleiderschrank

# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht



Innenhof



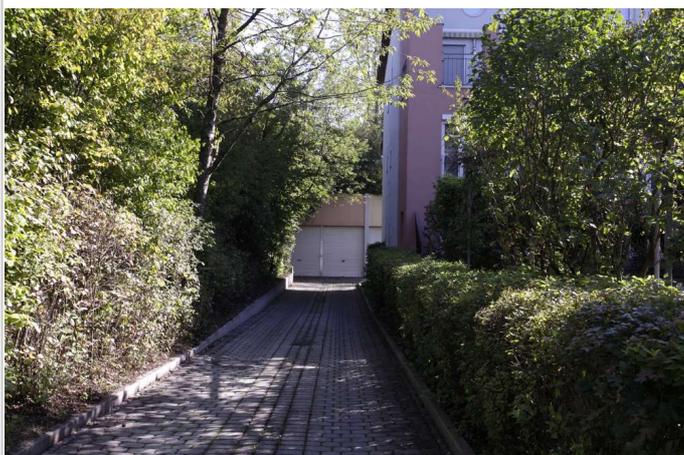
Stellplatz

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR



Weg zur Duplexgarage



Duplex



Innenhof

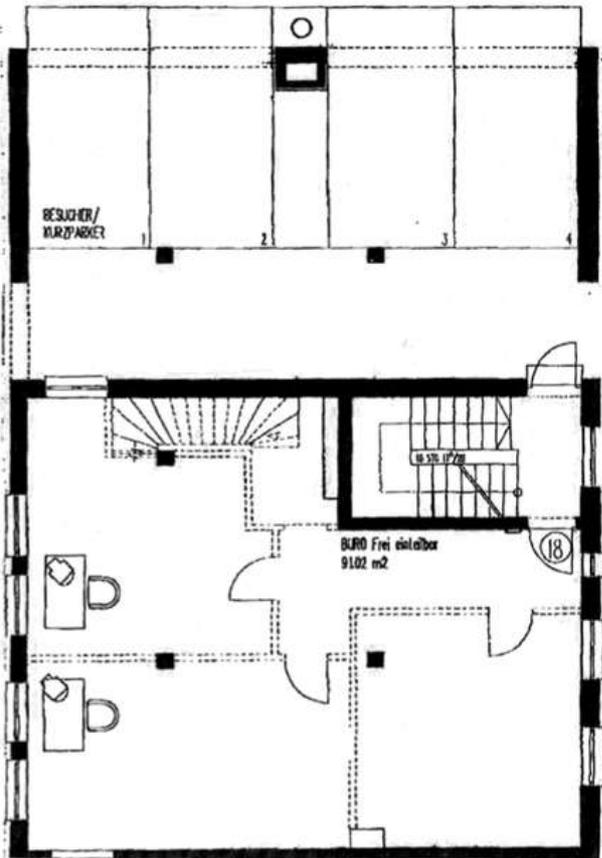
# Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



**Kopernikusstraße XX**  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR

## Erdgeschoss



## KEPLERHOF

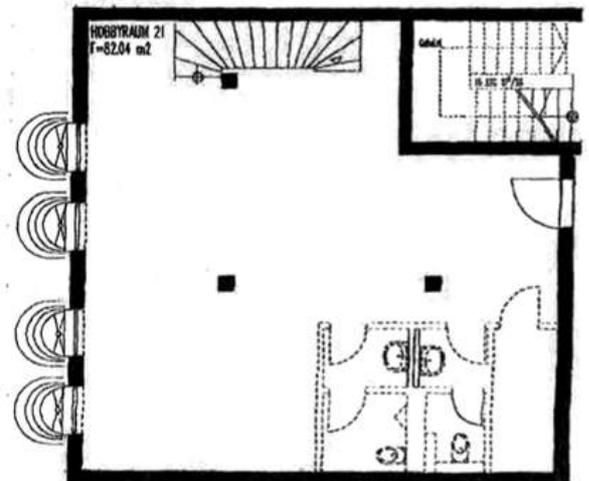
an der Kopernikusstraße in Aschheim

**BÜRO**  
**18**

Büro frei einteilbar (z.B. 3 Zimmer-Büro)  
Westlage, Erdgeschoß, ebenerdiger Eingang  
Verbindung mit Keller  
auch als Wohnbüro

	EG m <sup>2</sup>	KG m <sup>2</sup>	Gesamt m <sup>2</sup>
Büro frei einteilbar	91,02		91,02
Keller Hobbyraum 21		82,04	82,04
<b>Gesamt Büro 18 (B1)</b>	<b>91,02</b>	<b>82,04</b>	<b>173,06</b>

## Kellergeschoss



Grundriss Aschheim

## Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in Aschheim



Kopernikusstraße XX  
85609 Aschheim

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 169,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 1.950,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 2.450,00 EUR

