

**Ebersberg**

# Von Familien bevorzugt: Reihenhaus mit Südgarten in ruhiger Lage

**Objektnummer: 26286104**



**KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 135 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	26286104	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	2000	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	74.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.01.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## Ein erster Eindruck

Charmantes Reihemittelhaus in Ortsrandlage!

Wir freuen uns, diese wirklich nette Immobilie und Kaufgelegenheit präsentieren zu können: Modern geplantes Reihemittelhaus aus dem Jahr 2000 mit insgesamt 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Ober- bis zum Dachgeschoss sowie weiteren Nutzflächen im Keller und einem Garten, das genug Platz für die Familie zum Wohlfühlen bietet.

Über den Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangt man in den großen Wohn-/Essbereich und zur Süd-Terrasse mit Garten. Die Küche ist vom Wohn-/Esszimmer begehbar und auch durch eine Schiebetür auf Wunsch zu schließen. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis mit enthalten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, von denen eins mit einem Balkon ausgestattet ist und eins von insgesamt zwei Bädern mit Badewanne. Im Dachstudio steht ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum mit Badezimmer und Dusche zur Verfügung.

Komplettiert wird diese Immobilie mit einem ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesenen Kellergeschoss, das einen großen Hobbyraum, einen Abstellraum und die Waschküche mit Technikraum beherbergt.

Die Wohnräume im EG sind mit Fliesen und im Obergeschoss mit Parkettboden ausgestattet. Die Bäder sind mit Fliesen ausgestattet. Es gibt direkt vorm Haus einen Außen-Stellplatz und in unmittelbarer Nähe einen Duplexparker, der zusätzlich erworben werden kann.

Das Haus steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Eigentümern

unmittelbar zur freien Verfügung.

**Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus in Ebersberg

- 4 Schlafzimmer
- Separate Küche
- Einbauküche im Preis enthalten
- Großer Wohn-/ Essbereich
- 1x Badezimmer mit Dusche
- 1x Badezimmer mit Wanne
- Alle Zimmer mit Fenstern, kein innenliegender Raum
- Doppelt verglaste Fenster
- Bodenbeläge: Parkett oder Fliesen
- Gas-Zentralheizung
- Gasheizung wurde gewartet und eine neue Pumpe eingebaut.
- Die Brennkammer wurde in 2022 erneuert.
- knapp 20 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Privatgarten
- 1x Außenstellplatz
- 1x Duplex Parker in TG
- Gas-Zentralheizung
- Gasheizung wurde gewartet und eine neue Pumpe eingebaut.
- Die Brennkammer wurde in 2022 erneuert.
- Grundstück geteilt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentümerge setz (WEG)

**Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## Alles zum Standort

Ebersberg, rund 30 Kilometer östlich von München gelegen, ist eine aufstrebende Stadt mit feiner Lebensqualität und hoher Zuzugsquote.

Aktuelle Studien sehen den Landkreis Ebersberg als einen der drei zukunftsfähigsten Landkreise ("Deutschland 2024") und in Sachen Wirtschaftsstärke gar auf Platz eins sämtlicher Städte und Landkreise in Deutschland ("Focus Money"). Die Attraktivität der Kreisstadt hat dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise seit einigen Jahren stark anziehen.

Das Haus selbst befindet sich in sehr attraktiver Ortsrandlage von Ebersberg - trotzdem in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. Die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 15 Gehminuten entfernt.

Am Ort selbst gibt es 7 Kindergärten, 4 Kinderkrippen, 3 Horte, eine Grund- und Mittelschule, sowie eine Realschule. Gymnasien befinden sich in den Nachbarorten Grafing und Kirchseeon.

Die perfekte Infrastruktur wird durch die Kreisklinik Ebersberg komplettiert.

Auch in Sachen Freizeitwert haben Ebersberg und die Region jede Menge zu bieten. Der reizende Egglburger See und der angrenzende Ebersberger Forst locken mit einer Vielzahl attraktiver Rad- und Wanderwege, im Sommer laden Klostersee direkt im Ort und Steinsee in der Umgebung zum Baden ein.

Sportbegeisterte finden außerdem in der Nähe zwei 18-Loch-Golfplätze, ein Hallenbad, einen kleinen Skilift, mehrere Loipen, Skater- und Bikeanlagen, sowie

einen Waldsportpark.

**Objektnummer: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)