

**Ebersberg**

# Ruhige, zentrumsnah gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten für die ganze Familie

**Objektnummer: 26286112**



**KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 778 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg**

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

**Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26286112</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 156 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1989</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz, 1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>980.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2020</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 130 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche</b>

**Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergie- verbrauch</b>	<b>93.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>05.04.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1989</b>

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg**

## Ein erster Eindruck

**Zentrumsnah gelegene Doppelhaushälfte für die ganze Familie mit großem Garten...**

**Sie suchen ein neues Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten ist? Dieses moderne Doppelhaushälfte im Herzen von Ebersberg bietet Ihnen genau das: viel Platz, einen großzügigen Garten und eine zentrale Lage!**

**Wir freuen uns sehr, diese wirklich schöne Immobilie und Kaufgelegenheit präsentieren zu können: gemütlich und schön eingerichtete Doppelhaushälfte mit insgesamt ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Ober- bis zum Dachgeschoss sowie weiteren ca. 130 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Keller, Terrassen und einem großen Garten, der genug Platz für die Familie und die gemeinsame Zeit bietet.**

**Die Doppelhaushälfte wurde erbaut im Jahr 1946 und ist im Jahr 1989 kernsaniert worden.**

**Über den Eingangsbereich und das helle Treppenhaus gelangt man in den großzügigen Vorraum mit Gäste-WC mit Blick in den mit ca. 40m<sup>2</sup> großen offen gestalteten Wohn-/Essbereich. Die geräumige Küche mit Zugang auf die zweite Terrasse und Garten, ist ebenfalls aus dem Vorraum zu begehen. Der Kaminofen ist bei kalten Wintertagen ein absoluter Hingucker und sorgt für wohlfühlende Wärme. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, von denen eins mit einer Loggia ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit großer begehbare Dusche ausgestattet. Im Dachstudio steht ein vielseitig nutzbarer Raum mit einem weiteren Badzimmer mit Dusche zur Verfügung.**

**Komplettiert wird diese Immobilie mit einem ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesenem Kellergeschoss, das einen kleinen Werkstatttraum, einen Abstellraum, die Waschküche und den Technikraum beherbergt.**

**Alle Wohnräume sind mit Parkett und die Bäder mit Fliesen ausgestattet. Abgerundet wird das Angebot durch einen im Kaufpreis bereits enthaltene Einzelgarage und zwei weiteren Außen-Stellplätze.**

**Das Haus steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Eigentümern unmittelbar zur freien Verfügung.**

**Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg**

## **Ausstattung und Details**

**Vollsanierete Doppelhaushälfte in 1989, im Zentrum von Ebersberg**

- \* **Renovierter Zustand**
- \* **Gas-Brennwert-Heizung**
- \* **2-fach verglaste Holzfenster**
- \* **4 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer**
- \* **Zwei Badezimmer mit Dusche sowie Gäste-WC**
- \* **Heller Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen**
- \* **Küche mit allen Schränken, Elektrogeräten und Vorratsraum.**
- \* **Dachstudio**
- \* **voll unterkellert**
- \* **Terrasse und Garten**
- \* **1x Einzelgarage und 1x Außenstellplatz**
- \* **Grundstück: insgesamt ca. 778 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286112 - 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. Eine Bushaltestelle ist 5 Gehminuten vom Haus 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: 26286112 - 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)**