

Ebersberg

Sonnige Dachgeschosswohnung mit idyllischem Blick ins Grüne in ruhiger Bestlage

Objektnummer: 26286121



KAUFPREIS: 367.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,71 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

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

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26286121
Wohnfläche	ca. 79,71 m ²
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	367.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	81.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1990

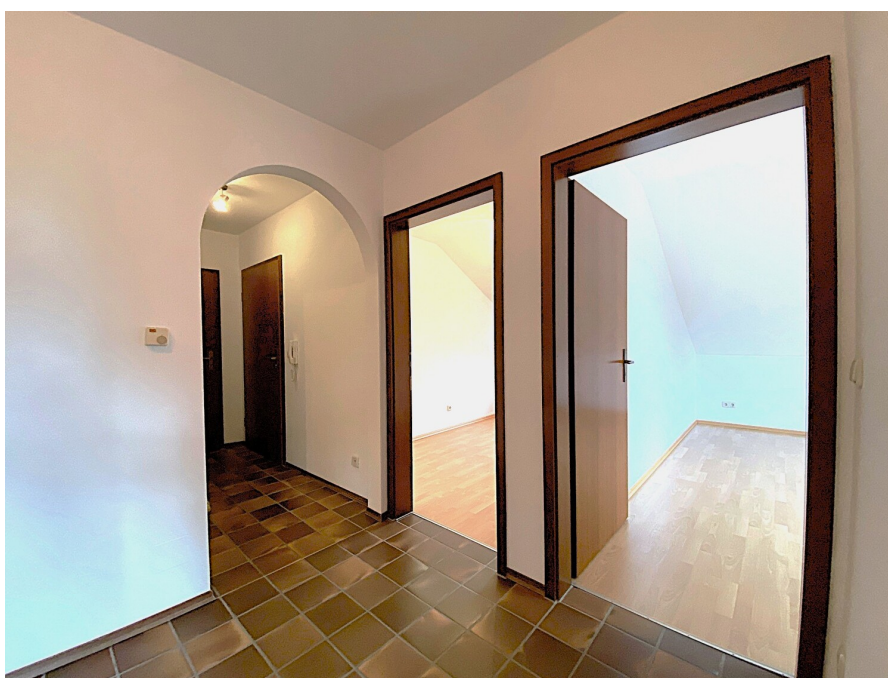
Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie



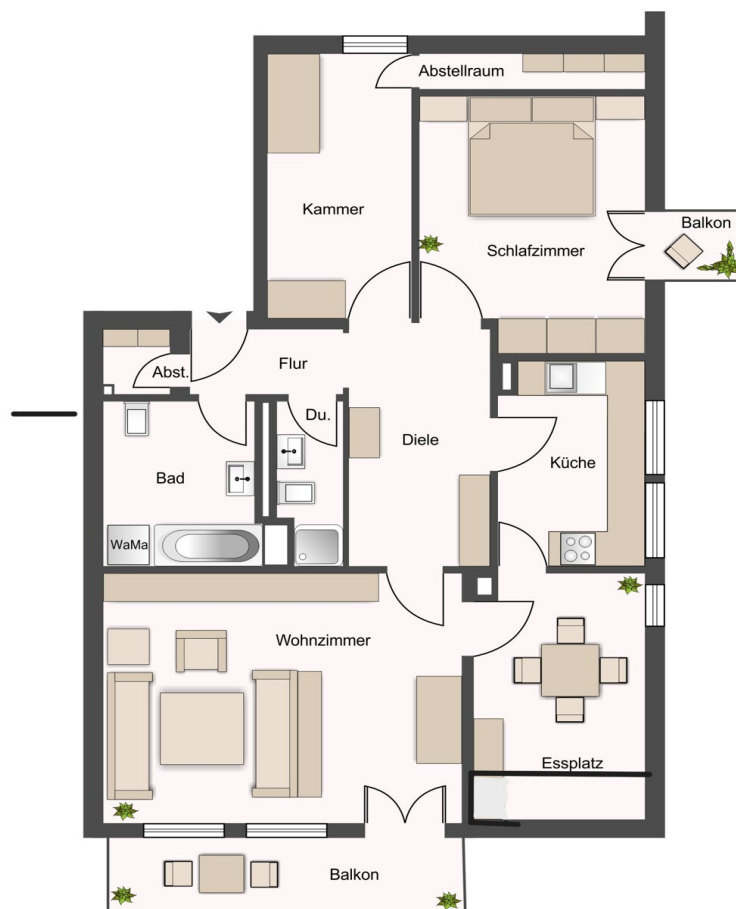
Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie



Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser attraktiven Dachgeschosswohnung, die durch die gelungene Verbindung von Komfort, Funktionalität und Helligkeit überzeugt. Eingebettet in eine parkähnliche Wohnanlage bietet die Immobilie ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1990. Auf rund 80 m² Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der durchdachte Grundriss mit ausreichend Raum für individuelle Gestaltung sowie zwei Badezimmer, die im Alltag zusätzlichen Komfort bieten.

Dank kontinuierlicher Pflege präsentiert sich die Wohnung heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht modernen Wohnansprüchen und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick ins Grüne der parkähnlichen Anlage. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft einlädt. Die ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage schafft eine angenehme Atmosphäre und macht die Wohnung zu einem angenehmen Rückzugsort.

Die separate Küche ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen und bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Kochen und Genießen.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die großzügiges und gepflegtes Wohnen in ruhiger Umgebung mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dem durchdachten Grundriss, den lichtdurchfluteten Räumen und der attraktiven Wohnlage – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Nach Notartermin und Kaufpreiszahlung steht die Wohnung zur freien Verfügung bereit.

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS:

- * Dachgeschoßwohnung in gefragter Lage von Ebersberg
- * 2 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer
- * Bad mit Dusche und WC
- * Badezimmer mit Wanne und WC
- * Wohn-/ Essbereich
- * Küche mit allen Schränken und Elektrogeräten inkl.
- * großzügiger Balkon
- * Stellplatz in der Tiefgarage
- * großzügiger Abstellraum im Untergeschoss
- * gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- * Fußbodenheizung
- * 3-fach verglaste Holzfenster
- * Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- * Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft
- * Grundstück geteilt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentümerge-setz (WEG)

Objektnummer: 26286121 - 85560 Ebersberg

Alles zum Standort

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

Die Mikrolage der Wohnung besticht durch die unmittelbare Nähe zu Wander- und Radwegen.

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 Lage von Ebersberg. Die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 10 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: 26286121 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com