

Ebersberg

Sonnige Dachgeschosswohnung mit idyllischem Blick ins Grüne in ruhiger Bestlage

Property ID: 26286121



PURCHASE PRICE: 367.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,71 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

At a glance

Property ID	26286121
Living Space	ca. 79,71 m ²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1990
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	367.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electricity
Energy certificate valid until	28.10.2028
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	81.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1990

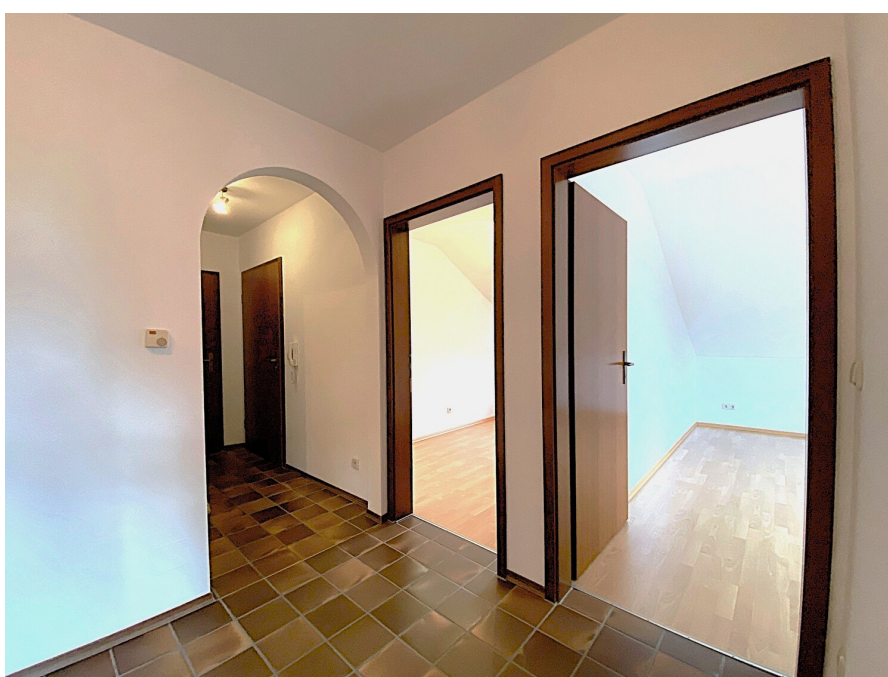
Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

The property



Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

The property



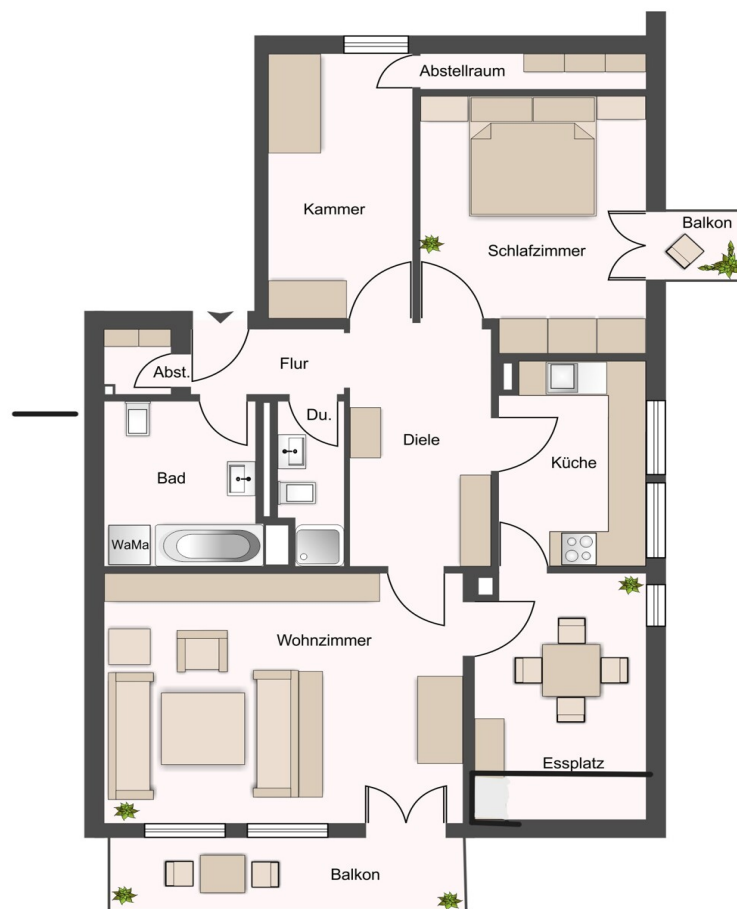
Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

The property



Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

A first impression

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.

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

Details of amenities

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)

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

All about the location

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.

Property ID: 26286121 - 85560 Ebersberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com