

Egmating

# Platz für die ganze Familie – großzügige Doppelhaushälfte in Egmating

CODE DU BIEN: 26236008



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

**PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 162,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 384 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egmatting**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26236008	Prix d'achat	795.000 EUR
Surface habitable	ca. 162,26 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	5	Surface de plancher	ca. 94 m <sup>2</sup>
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1974		
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egmating**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	186.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	06.03.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming**

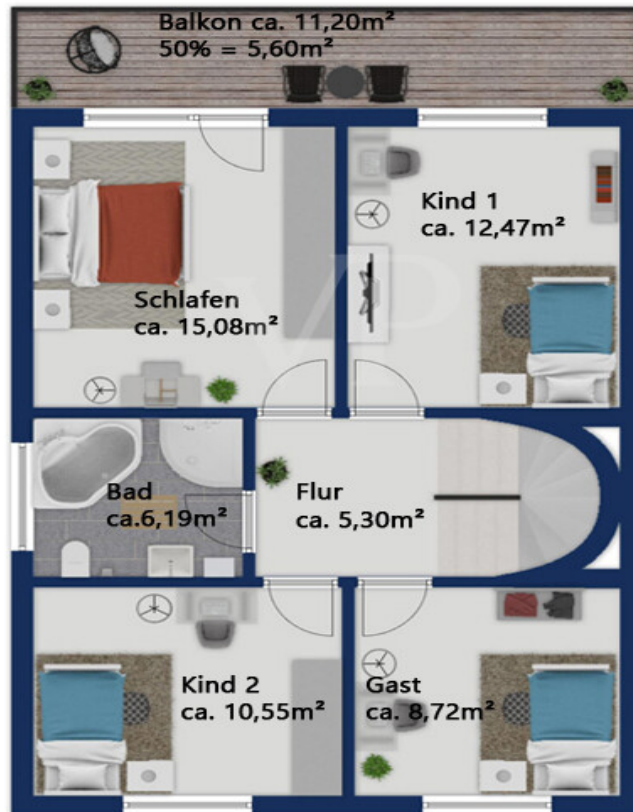
## La propriété

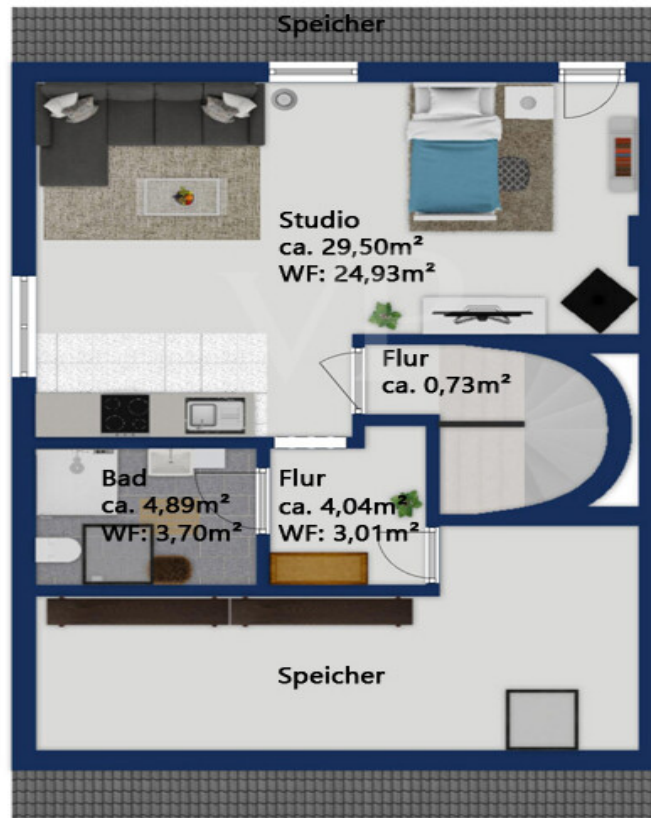


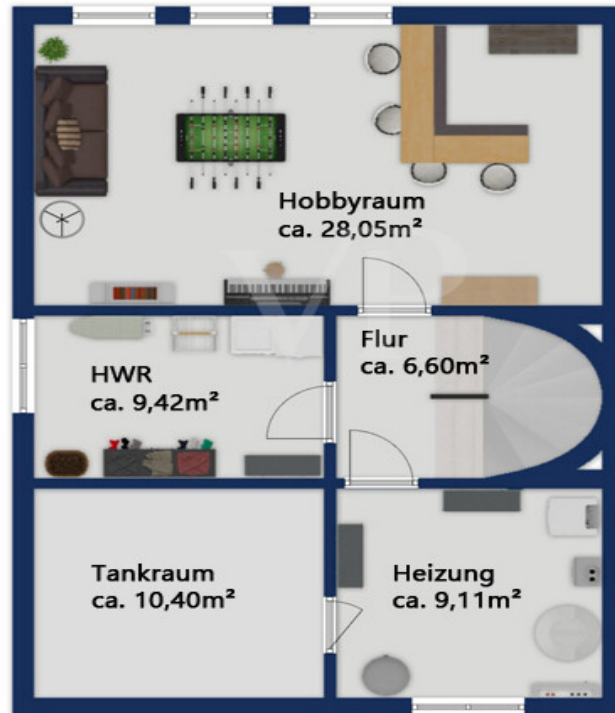
CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming**

## Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese geräumige Doppelhaushälfte vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine ruhige, familienfreundliche Lage zu einem rundum überzeugenden Gesamtpaket. Hier erwartet Sie ein Haus, das nicht nur durch seine Größe beeindruckt, sondern vor allem durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und die durchdachte Raumaufteilung begeistert.

Das Herzstück des Hauses ist das geräumige, lichtdurchflutete Wohnzimmer. Große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl zu jeder Jahreszeit. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den Garten, ein perfekter Ort für entspannte Sommerabende, Grillfeste mit Freunden oder unbeschwerte Stunden mit der Familie im Grünen.

Die vorhandene Einbauküche bietet reichlich Stauraum und Arbeitsfläche. Der angrenzende Essplatz schafft eine gemütliche Verbindung zwischen Kochen und Beisammensein, hier entstehen Gespräche, gemeinsame Mahlzeiten und Erinnerungen. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss rundet diese Ebene komfortabel ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier großzügig geschnittene Schlafzimmer. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer, hier lassen sich individuelle Wohnträume flexibel verwirklichen. Zwei der Schlafzimmer verfügen zudem über einen direkten Zugang zum Balkon und bieten einen herrlichen Rückzugsort für ruhige Momente an der frischen Luft.

Das geräumige Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Eckbadewanne für entspannte Wohlfühlmomente sowie einer separaten Dusche, ideal für den Alltag einer Familie.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebautе Dachgeschoss: Ein großes Studio mit integrierter Küchenzeile und eigenem Duschbad eröffnet zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Jugendbereich, Gästesuite, Atelier, Arbeitsbereich oder separate Wohneinheit, dieser Bereich schafft wertvolle zusätzliche Fläche mit Privatsphäre.

Das Haus verfügt zudem über einen Hobbykeller, der flexible Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Ob als Werkstatt, Fitnessbereich oder Bastelraum, diese Fläche erlaubt ungestörtes Arbeiten und bietet gleichzeitig wertvollen Stauraum. Die große Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming**

## Détails des commodités

- Geräumige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage
- Großes Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten
- Vorhandene Einbauküche mit anschließendem Essplatz
- Gäste-WC
- 4 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 2 Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Laminatfußboden in allen Wohnräumen
- Bad mit Eckbadewanne und Dusche
- Großes Studio mit kleiner Küchenzeile im Dachgeschoss
- Bad mit Dusche
- Großer Hobbykeller im Untergeschoss
- Große Doppelgarage mit Zugang zum Garten
- Vorh. Ölheizung, Brenner ca. aus 2006

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egmating**

## Tout sur l'emplacement

Egmating besticht als idyllische Gemeinde im Münchner Umland durch ihre harmonische Verbindung von ländlicher Ruhe und der Nähe zur pulsierenden Metropole München. Nur etwa 30 Kilometer trennen diesen charmanten Ort vom urbanen Zentrum, wodurch Familien hier eine exzellente Lebensqualität genießen können: ein sicherer Rückzugsort mit naturnaher Umgebung und zugleich Zugang zu hochwertigen Arbeitsplätzen und vielfältiger Infrastruktur. Die grüne Landschaft und das moderate Bevölkerungswachstum schaffen eine behagliche Atmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Natur und städtischem Komfort legen.

Die Gemeinde präsentiert sich als ein Ort, an dem Gemeinschaft und Geborgenheit großgeschrieben werden. In Egmating finden Familien ein Umfeld, das Sicherheit und ein freundliches Miteinander fördert. Die ruhige Lage, umgeben von weitläufigen Wiesen und Wäldern, lädt zu gemeinsamen Freizeitaktivitäten im Freien ein und bietet Kindern einen sicheren Raum zum Aufwachsen. Hier entsteht ein Zuhause, das Zukunftsperspektiven eröffnet und zugleich den Wunsch nach naturnahem Wohnen erfüllt.

Für Familien sind die Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe ein großer Gewinn: Die Grundschule Egmating-Oberpframmern ist in nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar und sorgt für kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird das Angebot durch nahegelegene Kindertagesstätten wie die Kinderkrippe „Sonnenschein“, die in rund zehn Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren Bushaltestellen, erleichtert zudem den Zugang zu weiterführenden Schulen und anderen Bildungseinrichtungen in der Umgebung.

Für die Freizeitgestaltung bieten der TSV Egmating und mehrere Spielplätze in

fußläufiger Entfernung abwechslungsreiche Möglichkeiten für Sport und gemeinsames Spielen. Die nahegelegenen Restaurants wie die Schlossgaststätte Egming, nur drei Gehminuten entfernt, laden zu entspannten Familienessen ein und unterstreichen das gastfreundliche Dorfleben.

Diese Kombination aus naturnaher Idylle, hervorragender Infrastruktur und einem lebendigen Gemeinschaftsgefühl macht Egming zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern eine sichere und förderliche Umgebung bieten möchten. Ein Ort, an dem sich Generationen wohlfühlen und gemeinsam wachsen können.

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egmating**

## Plus d'informations

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26236008 - 85658 Egming**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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