

Ebersberg

# Kernsanierte Villa am See mit einem beinahe 4.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück

CODE DU BIEN: 26286109



PRIX D'ACHAT: 2.500.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 253 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 3.954 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

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

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26286109</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>2.500.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 253 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Villa</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2016</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>2006</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	84.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.06.2033	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2006

CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## Une première impression

Freuen Sie sich auf diese Immobilie der Extra-Klasse: Ein luxuriös ausgestattetes und energetisch kernsaniertes Einfamilienhaus inmitten eines beinahe 4.000 m<sup>2</sup> großen, park-ähnlichen Grundstücks mit Seeblick und Panoramansicht auf die Berge Bayerns!

Das Haus wurde im Jahr 2006 sorgfältig und stilvoll kernsaniert, erhielt eine komplett neue Elektrik, neue Leitungen und Fenster, ein neues Dach und verfügt über eine autarke Pellets-Heizung, die von moderner Solarthermie unterstützt wird. Alle Räume mit Fliesen und Parkett verfügen über Fußbodenheizung - mit Ausnahme des Original- Terrazzo-Bodenbelags im Eingangsbereich. Die mit Teppichboden ausgestatteten Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss werden über energie-effiziente Radiatoren beheizt. Des Weiteren sind sämtliche Bäder, Böden und die Luxusküche von Poggenpohl modernisiert worden.

Lassen Sie uns das Haus betreten: Im Erdgeschoss gelangen Sie über die weitläufigen Flure zu der Garderobe und dem herrschaftlichen Wohnzimmer mit Kamin und Terrasse mit Runddeck. Im Ostflügel befinden sich ein Duschbad mit Gäste-WC und die separate Küche mit Zugang zur umlaufenden Terrasse. Von der Küche gelangt man in das einladende Esszimmer, von dem wiederum der luftige, überdachte Sommergarten abgeht. Diese Etage besticht durch praktische Funktionalität, großzügiges Raumgefühl und noble Eleganz und den Ausblick auf die Grünflächen der hauseigenen Parkanlage.

Im Obergeschoss warten die Privaträume: Neben zwei getrennten Duschbädern bietet das Elternschlafzimmer einen atemberaubenden Blick auf den Egglburger See sowie Frischluftvergnügen auf dem vorgebauten Balkon. Drei weitere als Schlaf-, Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer nutzbare Räume, von denen eines Zugang zum West-Balkon mit Abendsonne hat, komplettieren diese Etage des Hauses.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Abstellräumen und der Haustechnik ein Weinkeller und der Zugang zur Doppelgarage. Wirklich außergewöhnlich sind die Gestaltung von Garten und Außenanlagen, die bei dem elektrischen Tor zur Kiesauffahrt und dem oftmals von Enten bevölkerten Teich anfangen und bei den Terrassen sowie den extra angelegten Freisitzen hin zum See und in Richtung Berge noch nicht aufhören.

Dieses bemerkenswerte Ensemble aus Haus und Garten ist eine Wohlfühl-Oase für alle, die ein besonderes Ambiente und die ruhige Abgeschlossenheit einer ungestörten Privatsphäre suchen und vor allem zu schätzen wissen, es steht frühestens ab 1. September 2026 zur Verfügung.

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## **Détails des commodités**

**Wohlfühl-Villa mit Berg- und Seeblick**

- \* **3.954 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* **253 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **6 Zimmer**
- \* **2 Balkone**
- \* **1 umlaufende Terrasse mit Runddeck**
- \* **1 Sommergarten**
- \* **1 Freisitz in Richtung See**
- \* **1 Freisitz in Richtung Berge**
- \* **1 Gartenteich**
- \* **2 beheizte Garagen**
- \* **Kernsanierung 2006**
- \* **neues Dach, neue Elektrik, neue Leitungen**
- \* **moderne, energieeffiziente Pellets-Heizung**
- \* **zweifach verglaste Fenster**
- \* **Poggenpohl Küche**

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus selbst befindet sich in sehr attraktiver, ruhiger Naturlage oberhalb des Egglburger See mit Blick auf die Bayerischen Alpen unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet - und doch nur ca. 35 Minuten vom Münchener Marienplatz entfernt! Die Altstadt der Kreisstadt Ebersberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 10 Minuten entfernt.

Ebersberg, rund 25 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 2025") und in Sachen Wirtschaftsstärke gar auf Platz 1 sämtlicher Städte und Landkreise in Deutschland ("Focus Money"). Die Attraktivität der Kreisstadt hat dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise seit einigen Jahren stark anziehen.

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 bereits angesprochene, 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 drei 18-Loch-Golfplätze, ein Hallenbad, einen kleinen Skilift, mehrere Loipen direkt vor der Haustür, Skater- und Bikeanlagen, sowie einen Waldsportpark.

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## **Plus d'informations**

**Das Haus steht nach Vereinbarung frühestens zum 1. September 2026 zur freien Verfügung.**

**BITTE BEACHTEN SIE:**

**Da die Eigentümer noch selbst im Haus wohnen, wird es VOR der Besichtigung zunächst einen Termin bei uns im Büro geben. Dabei ist es erforderlich, eine vorbehaltliche Finanzierungsbestätigung vorzuweisen.**

**Außerdem werden wir KEINE Exposés versenden, wenn uns nicht der komplette Datensatz der Kaufinteressenten vorliegt: Namen, Meldeadresse, Telefon, Email.**

**VIELEN DANK FÜR IHR VERSTÄNDNIS.**

**CODE DU BIEN: 26286109 - 85560 Ebersberg**

## Contact

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

**Arno Rieck**

---

**Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten**

**Tel.: +49 8106 – 30 62 100**

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

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

---

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