

Ebersberg

Wohnen mit Blick auf den Klostersee: Doppelhaushälfte als besondere Chance

CODE DU BIEN: 26286108



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.090.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 282 m²

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

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

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26286108
Surface habitable	ca. 134 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.090.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	103.80 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	11.06.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

La propriété



CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

Une première impression

Was für ein S E E - B L I C K und ins Wasser über den Privatweg!

Dieses Haus bietet einen unverbaubaren Blick auf den Klostersee vom Dachstudio, von zwei Zimmern im Obergeschoss und natürlich vom Wohnzimmer und der Küche im EG - also beinahe von überall aus dem Haus.

Wir sind stolz und freuen uns sehr, diese wirklich außergewöhnliche Immobilie und Kaufgelegenheit präsentieren zu können: Modern eingerichtete Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2005 mit insgesamt 134 m² Wohnfläche im Erd- und Ober- bis zum Dachgeschoss sowie weiteren 55 m² Nutzfläche im Keller und einem Garten, der genug Platz für die Familie zur gemeinsamen Entspannung bietet.

Über einen großzügigen Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangt man in den mehr als 40 m² großen Wohn-/ Essbereich mit offener Küche und zur Süd-West-Terrasse mit Garten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, von denen eins mit einem Balkon zum See hin ausgestattet ist, und das Masterbad mit Badewanne und Dusche. Im Dachstudio steht ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum mit einem weiteren kleinen Balkon zur Verfügung.

Komplettiert wird diese Immobilie mit einem ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesenem Kellergeschoss, das einen voll zu Wohnzwecken ausgebauten, knapp 30 m² großen Hobbyraum, einen Abstellraum und die Waschküche mit Technikraum beherbergt.

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

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

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

Détails des commodités

Moderne Doppelhaushälfte von 2005 direkt am Klostersee in Ebersberg

- * **Renovierter Zustand**
- * **Gas-Brennwert-Heizung (Bad mit Fußbodenheizung)**
- * **2-fach verglaste Holzfenster**
- * **3 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer**
- * **Masterbad mit Wanne und Dusche sowie Gäste-WC**
- * **Wohn-/ Essbereich mit offener Küche**
- * **Küche mit allen Schränken und Elektrogeräten inkl.**
- * **Dachstudio**
- * **voll unterkellert**
- * **Terrasse und Garten**
- * **Einzelgarage und Stellplatz**
- * **Separater Privat-Zugang zum See**
- * **Grundstück: insgesamt ca. 282 m², davon ca. 225 m² real geteilt, der Rest sind Gemeinschaftsflächen (z.B. Seezugang, Garagenvorplatz etc.)**

CODE DU BIEN: 26286108 - 85560 Ebersberg

Tout sur l'emplacement

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

Die Mikrolage des Hauses besticht durch die einzigartige Nähe direkt zum Klostersee, der von beinahe allen Zimmer zu sehen und über einen separaten Privatweg zu erreichen ist.

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 - in unmittelbarer Nähe zum Klostersee. Die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 15 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.

CODE DU BIEN: 26286108 - 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

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

www.von-poll.com