

Ebersberg

## Seltene Gelegenheit: Doppelhaushälfte mit beeindruckendem Seeblick

????????? ??????????: 25286121



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

???? ??????: 1.180.000 EUR • ??????????: ca. 134 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 282 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25286121 - 85560 Ebersberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ??? ??????

|                   |                                                     |                     |                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????  | 25286121                                            | ????? ??????        | 1.180.000 EUR                                                                         |
| ??????????        | ca. 134 m²                                          | ??????????          | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ??????      | ????????????? ?????                                 |                     |                                                                                       |
| ????????          | 5                                                   |                     |                                                                                       |
| ?????????? ??     | 4                                                   |                     |                                                                                       |
| ????????          |                                                     | ????????            | ??????                                                                                |
| ????????          | 1                                                   | ???????????         |                                                                                       |
| ????? ??????????? | 2005                                                | ??????????????????? | ca. 55 m²                                                                             |
| ????? ??????????? | 1 x ???????????<br>????? ???????????,<br>1 x ?????? | ??????              | ???????, WC<br>???????????, ?????,<br>??????????????<br>???????, ????????             |

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

????????????? ??????????

|                                                     |                      |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ?????????<br>?????????                              | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 103.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 11.06.2035           | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                          | D              |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2005           |

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ????????



??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ????????



??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ????????



??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ???????



??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

?? ????????



??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

??? ?????? ?????????

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.

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

??????????????? ??? ????????

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 m<sup>2</sup>, davon ca. 225 m<sup>2</sup> real geteilt, der Rest sind Gemeinschaftsflächen (z.B. Seezugang, Garagenvorplatz etc.)

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 103.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

??????? ???????: 25286121 - 85560 Ebersberg

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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