

Egmating

# Platz für die ganze Familie – großzügige Doppelhaushälfte in Egmating

Αριθμός ακινήτου: 26236008



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 795.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 162,26 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 6 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 384 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatino**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26236008	Τιμή αγοράς	795.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 162,26 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	6	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 94 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1974		
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatino

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Τελική ζήτηση ενέργειας	186.87 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	06.03.2036	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	F
Πηγή ενέργειας	Λάδι	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2006

Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatino

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatina

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatina

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatino

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatina

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatino

## Το ακίνητο



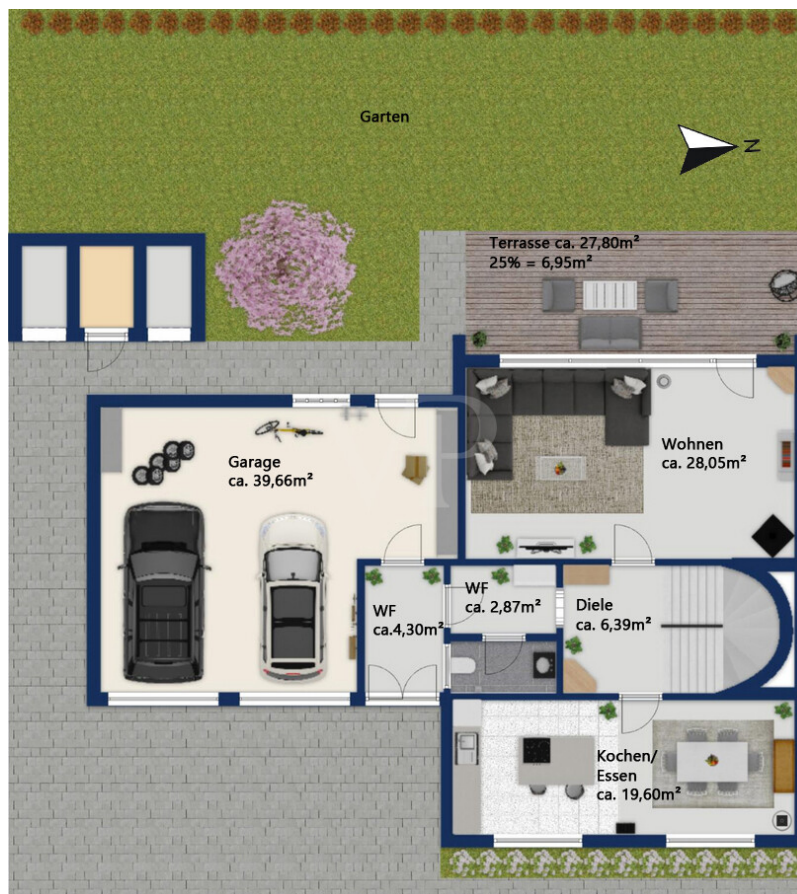
Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatina

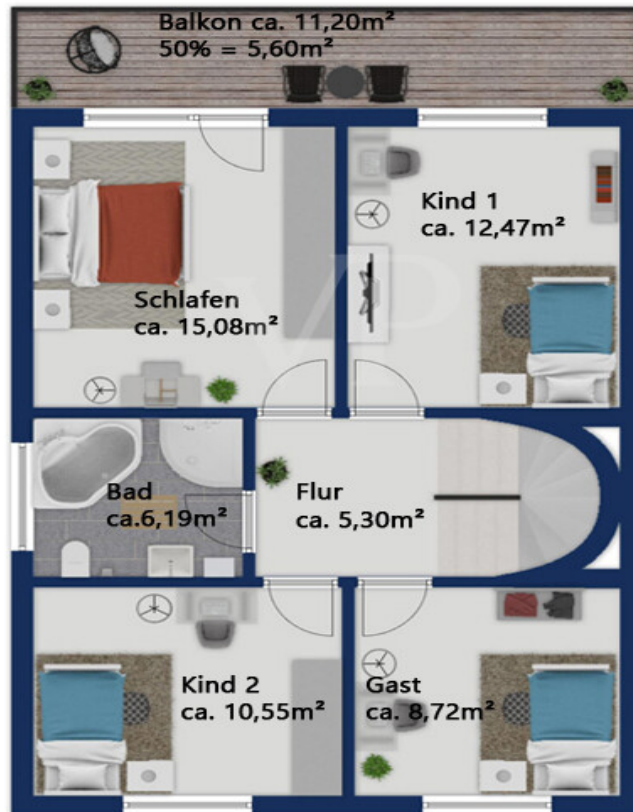
## Το ακίνητο

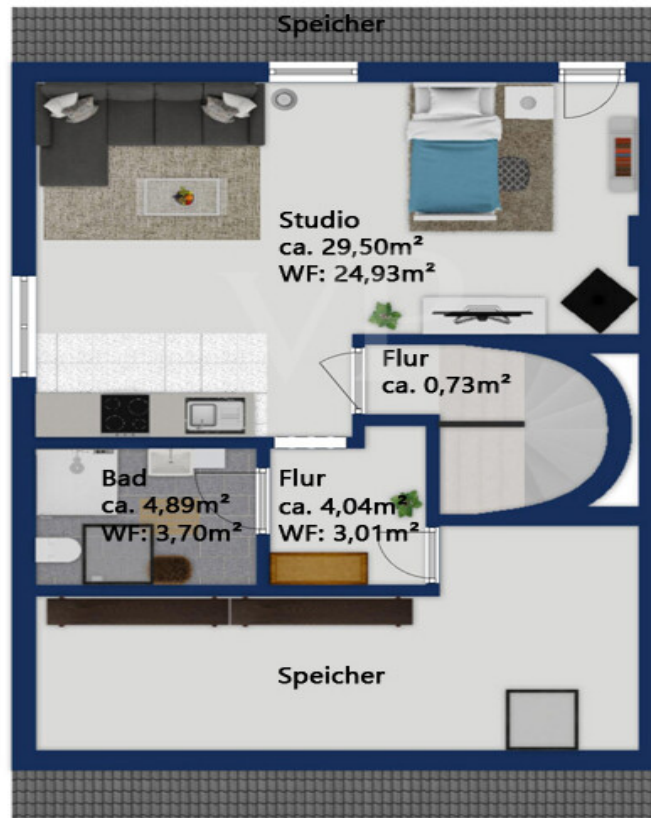


Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming

## Κάτοψη









Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming**

## Όλα για την τοποθεσία

Egming 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 Egming 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 Egming-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 Egming 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egmatina**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehalten 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236008 - 85658 Egming**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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