

Ebersberg

# Von Familien bevorzugt: Reihenhaus mit Südgarten in ruhiger Lage

*Codice oggetto: 26286104*



**PREZZO D'ACQUISTO: 625.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 135 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26286104
Superficie netta	ca. 125 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	625.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>74.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.01.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2000</b>

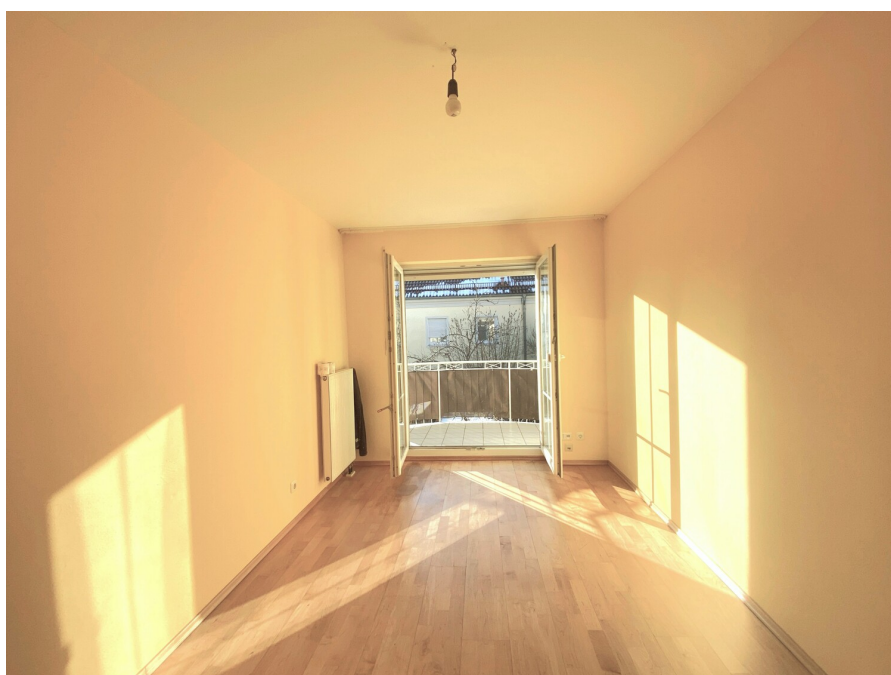
Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg

## La proprietà



Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg

## La proprietà



**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## **Una prima impressione**

**Charmantes Reihenmittelhaus in Ortsrandlage!**

**Wir freuen uns, diese wirklich nette Immobilie und Kaufgelegenheit präsentieren zu können: Modern geplantes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2000 mit insgesamt 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erd- und Ober- bis zum Dachgeschoss sowie weiteren Nutzflächen im Keller und einem Garten, das genug Platz für die Familie zum Wohlfühlen bietet.**

**Über den Eingangsbereich mit Gäste-WC gelangt man in den großen Wohn-/ Essbereich und zur Süd -Terrasse mit Garten. Die Küche ist vom Wohn-/ Esszimmer begehbar und auch durch eine Schiebetür auf Wunsch zu schließen. Die Einbauküche ist bereits im Kaufpreis mit enthalten. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, von denen eins mit einem Balkon ausgestattet ist und eins von insgesamt zwei Bädern mit Badewanne. Im Dachstudio steht ein weiterer vielseitig nutzbarer Raum mit Badezimmern und Dusche zur Verfügung.**

**Komplettiert wird diese Immobilie mit einem ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesenen Kellergeschoss, das einen großen Hobbyraum, einen Abstellraum und die Waschküche mit Technikraum beherbergt.**

**Die Wohnräume im EG sind mit Fliesen und im Obergeschoss mit Parkettboden ausgestattet. Die Bäder sind mit Fliesen ausgestattet. Es gibt direkt vorm Haus einen Außen-Stellplatz und in unmittelbarer Nähe einen Duplexparker, der zusätzlich erworben werden kann.**

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

**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## **Dettagli dei servizi**

### **Reihenmittelhaus in Ebersberg**

- 4 Schlafzimmer
- Separate Küche
- Einbauküche im Preis enthalten
- Großer Wohn-/ Essbereich
- 1x Badezimmer mit Dusche
- 1x Badezimmer mit Wanne
- Alle Zimmer mit Fenstern, kein innenliegender Raum
- Doppelt verglaste Fenster
- Bodenbeläge: Parkett oder Fliesen
- Gas-Zentralheizung
- Gasheizung wurde gewartet und eine neue Pumpe eingebaut.
- Die Brennkammer wurde in 2022 erneuert.
- knapp 20 m<sup>2</sup> große Terrasse
- Privatgarten
- 1x Außenstellplatz
- 1x Duplex Parker in TG
- Gas-Zentralheizung
- Gasheizung wurde gewartet und eine neue Pumpe eingebaut.
- Die Brennkammer wurde in 2022 erneuert.
- Grundstück geteilt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentümerge-setz (WEG)

**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## **Tutto sulla posizione**

**Ebersberg, rund 30 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 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 Ortsrandlage von Ebersberg - trotzdem in unmittelbarer Nähe zum Zentrum. 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.**

**Codice oggetto: 26286104 - 85560 Ebersberg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Arno Rieck**

---

**Marktplatz 19, 85567 Grafing**

**Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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