

**Ebersberg**

# **Sonnige Dachgeschosswohnung mit idyllischem Blick ins Grüne in ruhiger Bestlage**

*Codice oggetto: 26286121*



**PREZZO D'ACQUISTO: 367.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,71 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

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

**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Codice oggetto      | 26286121                 |
| Superficie netta    | ca. 79,71 m <sup>2</sup> |
| Vani                | 3.5                      |
| Camere da letto     | 2                        |
| Bagni               | 2                        |
| Anno di costruzione | 1990                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio interrato |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 367.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Attico                                                                    |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                            |

**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
|-----------------------------------------|-------------|
| Riscaldamento                           | Elettricità |
| Certificazione energetica valido fino a | 28.10.2028  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Consumo energetico                                    | 81.50 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1990                             |



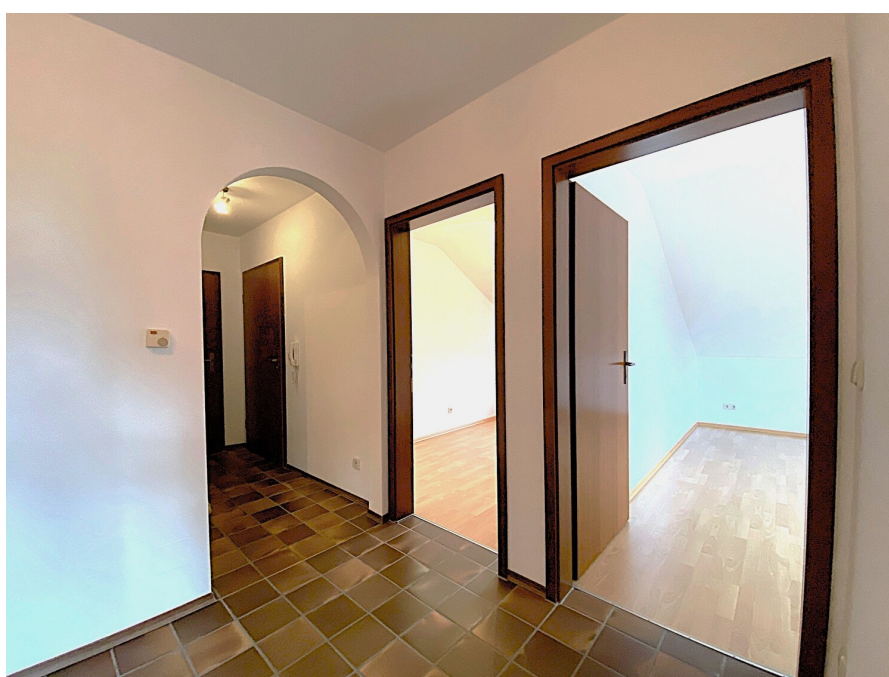
**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg

## La proprietà





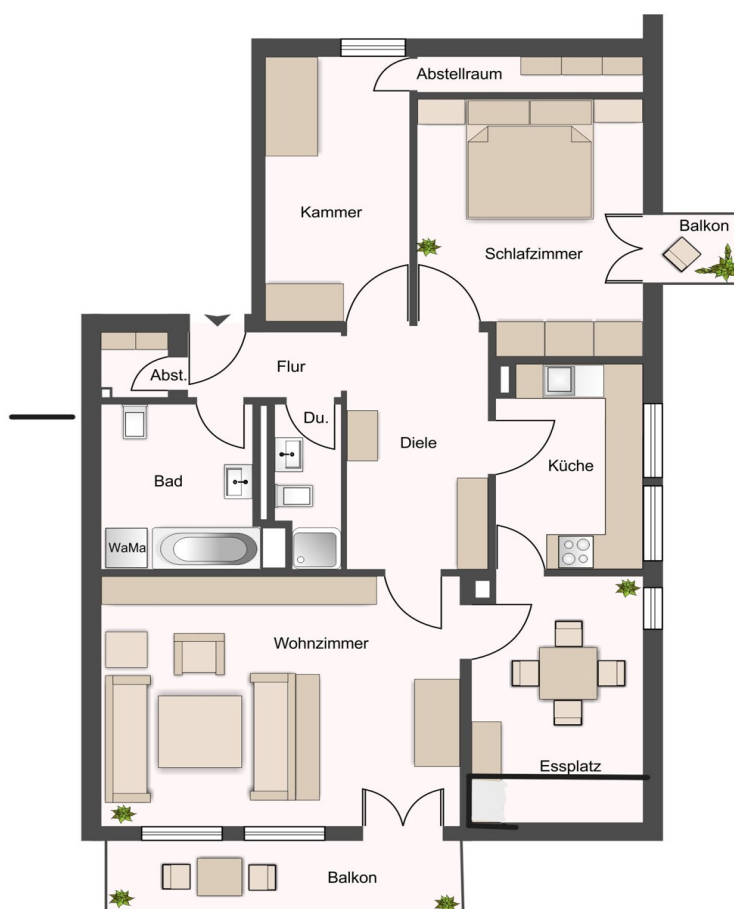
**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## **La proprietà**



Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## Una prima impressione

Willkommen in dieser attraktiven Dachgeschosswohnung, die durch die gelungene Verbindung von Komfort, Funktionalität und Helligkeit überzeugt. Eingebettet in eine parkähnliche Wohnanlage bietet die Immobilie ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1990. Auf rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich vier gut geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Der durchdachte Grundriss mit ausreichend Raum für individuelle Gestaltung sowie zwei Badezimmer, die im Alltag zusätzlichen Komfort bieten.

Dank kontinuierliche Pflege präsentiert sich die Wohnung heute in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattung entspricht modernen Wohnansprüchen und schafft ein angenehmes Wohngefühl.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick ins Grüne der parkähnlichen Anlage. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen an der frischen Luft einlädt. Die ruhige Lage innerhalb der Wohnanlage schafft eine angenehme Atmosphäre und macht die Wohnung zu einem angenehmen Rückzugsort.

Die separate Küche ist mit einer voll ausgestatteten Einbauküche versehen und bietet beste Voraussetzungen für entspanntes Kochen und Genießen.

Diese Immobilie eignet sich hervorragend für alle, die großzügiges und gepflegtes Wohnen in ruhiger Umgebung mit den Vorzügen einer guten Infrastruktur verbinden möchten. Überzeugen Sie sich selbst von dem durchdachten Grundriss, den lichtdurchfluteten Räumen und der attraktiven Wohnlage – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung bei einer persönlichen Besichtigung vorstellen zu dürfen.

Nach Notartermin und Kaufpreiszahlung steht die Wohnung zur freien Verfügung bereit.

**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## Dettagli dei servizi

### HIGHLIGHTS:

- \* Dachgeschoßwohnung in gefragter Lage von Ebersberg
- \* 2 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer
- \* Bad mit Dusche und WC
- \* Badezimmer mit Wanne und WC
- \* Wohn-/ Essbereich
- \* Küche mit allen Schränken und Elektrogeräten inkl.
- \* großzügiger Balkon
- \* Stellplatz in der Tiefgarage
- \* großzügiger Abstellraum im Untergeschoss
- \* gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- \* Fußbodenheizung
- \* 3-fach verglaste Holzfenster
- \* Sehr gute Infrastruktur und gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- \* Gepflegtes Wohnhaus mit angenehmer Nachbarschaft
- \* Grundstück geteilt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentümergezet (WEG)

**Codice oggetto: 26286121 - 85560 Ebersberg**

## Tutto sulla posizione

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

Die Mikrolage der Wohnung besticht durch die unmittelbare Nähe zu Wander- und Radwegen.

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. Die Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 10 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: 26286121 - 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)**