Egmating

Zeitlose Eleganz trifft Wohnkomfort – Ihr neues Zuhause in Egmating

Objektnummer: 26094019



KAUFPREIS: 1.249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 634 m²

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Auf einen Blick

Objektnummer	26094019
Wohnfläche	ca. 248 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	1.249.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2012
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.12.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1972

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Die Immobilie





Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

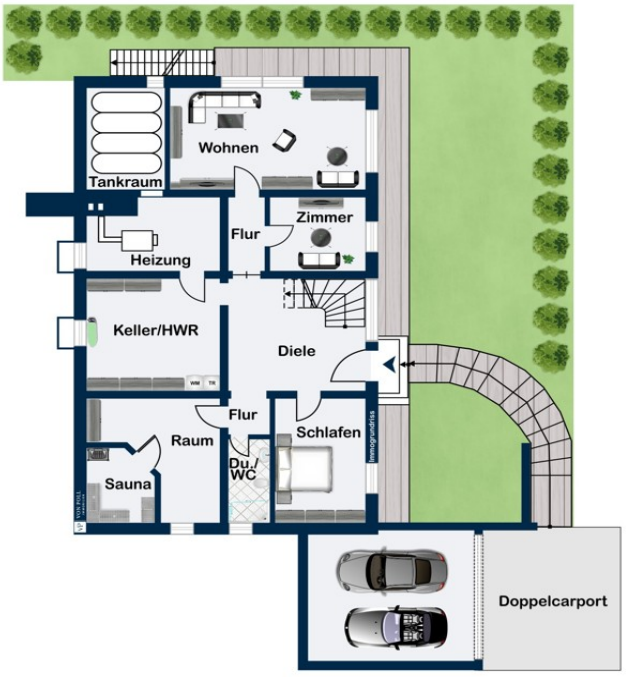
Die Immobilie

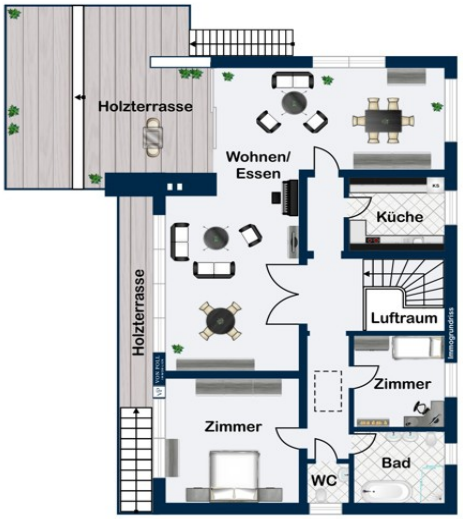




Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnstraße am Ortsrand von Egmating befindet sich dieses außergewöhnliche Wohnhaus auf einem rund 634 m² großen Grundstück. Die naturnahe Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft und der hohe Freizeitwert der Region bieten beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Münchner Umland.

Das im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtete Gebäude wurde zwischen 2012 und 2017 umfassend saniert und modernisiert. Dabei wurden sowohl die technische Ausstattung als auch die Innenräume zeitgemäß erneuert. Heute präsentiert sich die Immobilie als gepflegtes und komfortables Zuhause mit einer Wohnfläche von etwa 248 m².

Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene und helle Gestaltung auf. Der repräsentative Eingangsbereich mit dem markanten Treppenaufgang vermittelt ein großzügiges Raumgefühl. Zahlreiche Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen fließende Übergänge zwischen dem Wohnbereich und dem Garten.

Die Wohnfläche verteilt sich auf das Erd- und Obergeschoss. Durch die flexible Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für Familien sowie für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten. Auch eine Nutzung mit einem separaten Gäste- oder Wohnbereich ist denkbar.

Im Erdgeschoss stehen mehrere individuell nutzbare Räume zur Verfügung. Eine bereits vorhandene Küche und ein eigenes Badezimmer ermöglichen es, diese Ebene beispielsweise als Büro, Gästebereich oder eigenständige Wohneinheit zu gestalten. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen komfortablen Wellnessbereich mit finnischer Sauna. Ein Kellerraum und der angrenzende Heizungsraum bieten zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Das Obergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Das geräumige Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen schafft eine behagliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Neben dem Schlafzimmer befindet sich auf dieser Ebene ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer verwendet werden kann. Das hochwertig gestaltete Hauptbadezimmer verfügt über eine freistehende Badewanne und eine bodengleiche Dusche. Ein separates WC ergänzt den Wohnkomfort.

Die moderne Küche überzeugt durch ihre individuelle Gestaltung und einen außergewöhnlichen Fliesenboden. Große Fensterfronten eröffnen einen schönen Blick

in den Garten und lassen die Räume freundlich und lichtdurchflutet wirken.

Der liebevoll gestaltete Außenbereich bietet verschiedene Möglichkeiten zum Entspannen und Genießen. Eine gemütliche Lounge-Terrasse, ein Außenkamin und eine charmante Almhütte schaffen ein besonderes Ambiente für gesellige Abende und erholsame Stunden im Freien.

Die durchdachte Bepflanzung sorgt für Privatsphäre und verleiht dem Grundstück eine geschützte, harmonische Atmosphäre. Gleichzeitig stehen ausreichend Flächen für Kinder, Freizeitaktivitäten und eine individuelle Gartengestaltung zur Verfügung.

Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Doppelcarport bieten komfortable Abstellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge.

Diese Immobilie verbindet ein großzügiges Wohnkonzept, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und einen attraktiv gestalteten Außenbereich. Ein ideales Zuhause für Familien und anspruchsvolle Käufer, die Ruhe, Komfort und Naturnähe miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Ausstattung und Details

- großer parkähnlicher Garten, komplett eingezäunt und liebevoll angelegt im englischen Stil
- 2012 - 2017 komplette energetische Sanierung (Fassade, Fenster, Rollläden, Dachboden)
- hochwertiger, umlaufender Metallzaun mit Ornamenten, feuerverzinkt und pulverbeschichtet
- gemütliche, rustikale Almhütte mit Terrasse saniert, gedämmt, elektrisch beheizbar
- edle, große Holzterrasse aus sibirischer Lärche, mit Außenkamin und mehreren Sitzecken
- hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen
- edler Travertin-Belag im Eingangsbereich und auf der Treppe
- elegante Stufenreliefs und Ceramicplus-Beschichtung an Keramikelementen der Badezimmer
- Holz und Marmorböden (Carrara Arabescato)
- freistehende Badewanne, Armaturen: Villeroy & Boch Serie "Square", Keramik Serie "Hommage"
- elektrische Fußbodenheizung in den Bädern
- hochwertige, schwere Kassetten-Türen in weiß mit Karnieskante, formschöne Beschläge
- extravaganter Fußbodenbelag aus Majolika-Fliesen in der Küche
- Einbauküche mit Vollausstattung, Geräte des Markenherstellers Siemens
- behaglicher Innenkamin
- Zugang zum Wohnzimmer mit Doppel-Glastüre
- Deckenrosetten in den Wohnräumen.
- 3-fach verglaste Kunststofffenster ISO 2012
- finnische Sauna, Maße: ca. 2,50m x 2,50m
- Dach und Fassade vollständig gedämmt in 2017
- Hausumlaufende, steuerbare LED-Spots
- Doppelgarage mit Doppelcarport, elektrisches Garagentor
- Öl-Brennwerttherme aus 2009, Ölverbrauch ca. 2300 bis 2500 l/Jahr
- Kellergeschweißter 10.000 Liter Tank praktisch für die autarke Bevorratung
- elektrisches Garagentor mit Fernsteuerung

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Alles zum Standort

Die Gemeinde Egmating befindet sich im südlichen Teil des Landkreises Ebersberg und ist von einer reizvollen, überwiegend ländlich geprägten Umgebung umgeben. Als eine der traditionsreichen Ortschaften Bayerns verbindet der Ort historischen Charakter mit einer attraktiven Lage im Einzugsgebiet der Landeshauptstadt München.

Mit rund 2.200 Einwohnern bietet Egmating eine angenehme und überschaubare Gemeindestruktur.
Die angebotene Immobilie liegt in erhöhter Position am Rand der Ortschaft. Von hier eröffnet sich ein weiter Blick über die umliegende Bebauung und die angrenzende Landschaft. Die ruhige Lage schafft ein naturnahes Wohngefühl, ohne auf eine gute Anbindung an München verzichten zu müssen.

Eine Bushaltestelle ist innerhalb weniger Minuten zu Fuß erreichbar. Die Busverbindung führt in etwa sieben Minuten zum S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn, von dem aus eine direkte Verbindung in Richtung München besteht.

Auch für Autofahrer ist die Lage günstig. Das etwa 25 Kilometer entfernte Münchner Stadtzentrum kann je nach Verkehrslage in rund 30 Minuten erreicht werden. Zu den Autobahnen A8 in Richtung München und Salzburg sowie A99, der östlichen Umfahrung Münchens, beträgt die Fahrzeit ungefähr zehn Minuten. Der Flughafen München ist mit dem Auto in rund 40 Minuten erreichbar.

Die Region bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven und erholsamen Freizeitgestaltung. Sportanlagen, Golfplätze sowie abwechslungsreiche Spazier-, Rad- und Wanderwege befinden sich in der näheren Umgebung.

Beliebte Ausflugsziele wie der Kastensee und der Steinsee sind schnell erreichbar. Auch die Alpen, der Tegernsee, traditionelle Biergärten und vielfältige kulturelle Angebote liegen in komfortabler Entfernung. Diese gelungene Kombination aus Natur, Freizeitwert und Nähe zur Metropolregion macht den Münchner Südosten zu einer besonders gefragten Wohngegend.

Durch die gute Erreichbarkeit des Wirtschaftsraums München hat sich das Umfeld darüber hinaus als interessanter Standort für mittelständische Unternehmen etabliert.

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Sonstige Angaben

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 vorbehaltlich 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.

Objektnummer: 26094019 - 85658 Egmating

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com