Ebersberg

Wohlfühl-Oase: Landhaus-Villa auf riesengroßem Grundstück am See

Objektnummer: 26286109



KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 253 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3954 m^2

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

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

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26286109
Wohnfläche	ca. 253 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2006
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	2.500.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	84.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2006

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Ein erster Eindruck

Freuen Sie sich auf diese Immobilie der Extra-Klasse: Ein luxuriös ausgestattetes und energetisch kernsaniertes Einfamilienhaus inmitten eines beinahe 4.000 m² großen, park-ähnlichen Grundstücks mit Seeblick und Panoramasicht auf die Berge Bayerns!

Das Haus wurde im Jahr 2006 sorgfältig und stilvoll kernsaniert, erhielt eine komplett neue Elektrik, neue Leitungen, ein neues Dach und verfügt über eine autarke Pellets-Heizung, die von moderner Solarthermie unterstützt wird. Alle Räume mit Fliesen und Parkett verfügen über Fußbodenheizung - mit Ausnahme des Original- Terrazzo-Bodenbelags im Eingangsbereich. Die mit Teppichboden ausgestatteten Wohn- und Schlafräume im Obergeschoss werden über energie-effiziente Radiatoren beheizt. Des Weiteren sind sämtliche Bäder, Böden und die Luxusküche von Poggenpohl modernisiert worden.

Lassen Sie uns das Haus betreten: Im Erdgeschoss gelangen Sie über die weitläufigen Flure zu den zwei begehbaren Garderoben und dem herrschaftlichen Wohnzimmer mit Kamin und Terrasse mit Runddeck. Im Ostflügel befinden sich ein Duschbad mit Gäste-WC und die separate Küche mit Zugang zur umlaufenden Terrasse. Von der Küche gelangt man in das einladende Esszimmer, von dem wiederum der luftige, überdachte Sommergarten abgeht: Wohn-, Esszimmer und Küche bilden ein ca. 100 m² großes Ensemble! Diese Etage besticht durch praktische Funktionalität, großzügiges Raumgefühl und noble Eleganz und den Ausblick auf die Grünflächen der hauseigenen Parkanlage.

Im Obergeschoss warten die Privaträume: Neben zwei getrennten Duschbädern bietet das Elternschlafzimmer einen atemberaubenden Blick auf den Egglburger See sowie Frischluftvergnügen auf dem vorgebauten Balkon. Drei weitere als Schlaf-, Kinder-, Gäste- und/oder Arbeitszimmer nutzbare Räume, von denen eines Zugang zum West-Balkon mit Abendsonne hat, komplettieren diese Etage des Hauses.

Im Kellergeschoss befinden sich neben Abstellräumen und der Haustechnik die Waschküche, eine beheizte Werkstatt, ein Weinkeller und der Zugang zur Doppelgarage.

Dieses bemerkenswert außergewöhnliche Ensemble aus Kiesauffahrt, Haus, Terrassen und Garten mit extra angelegten Freisitzen ist eine Wohlfühl-Oase für alle, die ein besonderes Ambiente und die ruhige Abgeschiedenheit einer ungestörten Privatsphäre suchen und vor allem zu schätzen wissen, es steht nach derzeitiger Planung ab 1. Mai 2027 zur Verfügung.

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Ausstattung und Details

Wohlfühl-Villa mit Berg- und Seeblick
* 3.954 m² Grundstück
* 253 m² Wohnfläche
* 6 Zimmer
* 2 Balkone
* 1 umlaufende Terrasse mit Runddeck
* 1 Sommergarten
* 1 Freisitz in Richtung See
* 1 Freisitz in Richtung Berge
* 1 Gartenteich
*1 elektr. Tor zum Anwesen
* 2 beheizte Garagen
* zahlreiche Einbauschränke in allen Etagen
* Kernsanierung 2006
* neues Dach, neue Elektrik, neue Leitungen
* moderne, energieeffiziente Pellets-Heizung
* zweifach verglaste Fenster
* Poggenpohl Küche

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Alles zum Standort

Das Haus selbst befindet sich in sehr attraktiver, ruhiger Naturlage oberhalb des Egglburger See mit Blick auf die Bayerischen Alpen unmittelbar angrenzend an ein Naturschutzgebiet - und doch nur ca. 35 Minuten vom Münchener Marienplatz entfernt! Die Altstadt der Kreisstadt Ebersberg mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und der S-Bahnhof (S4 und S6) sind nur rund 10 Minuten entfernt.

Ebersberg, rund 25 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 2025") und in Sachen Wirtschaftsstärke gar auf Platz 1 sämtlicher Städte und Landkreise in Deutschland ("Focus Money"). Die Attraktivität der Kreisstadt hat dafür gesorgt, dass die Immobilienpreise seit einigen Jahren stark anziehen.

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 Infrastuktur wird durch die Kreisklinik Ebersberg komplettiert.

Auch in Sachen Freizeitwert haben Ebersberg und die Region jede Menge zu bieten. Der bereits angesprochene, 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 drei 18-Loch-Golfplätze, ein Hallenbad, einen kleinen Skilift, mehrere Loipen direkt vor der Haustür, Skater- und Bikeanlagen, sowie einen Waldsportpark.

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Sonstige Angaben

BITTE BEACHTEN SIE:
Da die Eigentümer noch selbst im Haus wohnen, wird es VOR der Besichtigung zunächst einen Termin bei uns im Büro geben. Dabei ist es erforderlich, eine vorbehaltliche Finanzierungsbestätigung vorzuweisen.

Außerdem werden wir KEINE Exposés versenden, wenn uns nicht der komplette Datensatz der Kaufinteressenten vorliegt: Namen, Meldeadresse, Telefon, Email.

VIELEN DANK FÜR IHR VERSTÄNDNIS.

Objektnummer: 26286109 - 85560 Ebersberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com