Ebersberg

Ruhige, zentrumsnah gelegene Doppelhaushälfte mit großem Garten für die ganze Familie

Objektnummer: 26286112



KAUFPREIS: 890.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 778 m²

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

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

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26286112
Wohnfläche	ca. 156 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	890.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	93.1 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.04.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Ein erster Eindruck

Zentrumsnah gelegene Doppelhaushälfte für die ganze Familie mit großem Garten...

Sie suchen ein neues Zuhause, das perfekt auf die Bedürfnisse Ihrer Familie zugeschnitten ist? Dieses moderne Doppelhaushälfte im Herzen von Ebersberg bietet Ihnen genau das: viel Platz, einen großzügigen Garten und eine zentrale Lage!

Wir freuen uns sehr, diese wirklich schöne Immobilie und Kaufgelegenheit präsentieren zu können: gemütlich und schön eingerichtete Doppelhaushälfte mit insgesamt ca. 156 m² Wohnfläche im Erd- und Ober- bis zum Dachgeschoss sowie weiteren ca. 130 m² Nutzfläche im Keller, Terrassen und einem großen Garten, der genug Platz für die Familie und die gemeinsame Zeit bietet.

Die Doppelhaushälfte wurde erbaut im Jahr 1946 und ist im Jahr 1989 kernsaniert worden.

Über den Eingangsbereich und das helle Treppenhaus gelangt man in den großzügigen Vorraum mit Gäste-WC mit Blick in den mit ca. 40m² großen offen gestaltetem Wohn-/ Essbereich. Die geräumige Küche mit Zugang auf die zweite Terrasse und Garten, ist ebenfalls aus dem Vorraum zu begehen. Der Kaminofen ist bei kalten Wintertagen ein absoluter Hingucker und sorgt für wohlfühlende Wärme. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlaf-, Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer, von denen eins mit einer Loggia ausgestattet ist. Das Badezimmer ist mit großer begehbarer Dusche ausgestattet.
Im Dachstudio steht ein vielseitig nutzbarer Raum mit einem weiteren Badzimmer mit Dusche zur Verfügung.

Komplettiert wird diese Immobilie mit einem ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesenem Kellergeschoss, das einen kleinen Werkstattraum, einen Abstellraum, die Waschküche und den Technikraum beherbergt.

Alle Wohnräume sind mit Parkett und die Bäder mit Fliesen ausgestattet. Abgerundet wird das Angebot durch einen im Kaufpreis bereits enthaltene Einzelgarage und zwei weiteren Außen-Stellplätze.

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

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Ausstattung und Details

Vollsanierte Doppelhaushälfte in 1989, im Zentrum von Ebersberg
* Renovierter Zustand
* Gas-Brennwert-Heizung
* 2-fach verglaste Holzfenster
* 4 vielfältig nutzbare Schlaf-/ Kinder-/ Arbeits- oder Gästezimmer
* Zwei Badezimmer mit Dusche sowie Gäste-WC
* Heller Wohn-/ Essbereich mit Kaminofen
* Küche mit allen Schränken, Elektrogeräten und Vorratsraum.
* Dachstudio
* voll unterkellert
* Terrasse und Garten
* 1x Einzelgarage und 1x Außenstellplatz
* Grundstück: insgesamt ca. 778 m²

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Alles zum Standort

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. Eine Bushaltestelle ist 5 Gehminuten vom Haus 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 Infrastuktur 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.

Objektnummer: 26286112 - 85560 Ebersberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing
Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0
E-Mail: grafing@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com