Egling / Ergertshausen – Egling

Außergewöhnliches Anwesen mit Stil, Ambiente und Weitblick

Objektnummer: 26289015



KAUFPREIS: 2.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 468 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1170 m²

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

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

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Auf einen Blick

Objektnummer	26289015
Wohnfläche	ca. 468 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1986

Kaufpreis	2.100.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 94 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.08.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	63.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	1986

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Die Immobilie





Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Grundrisse

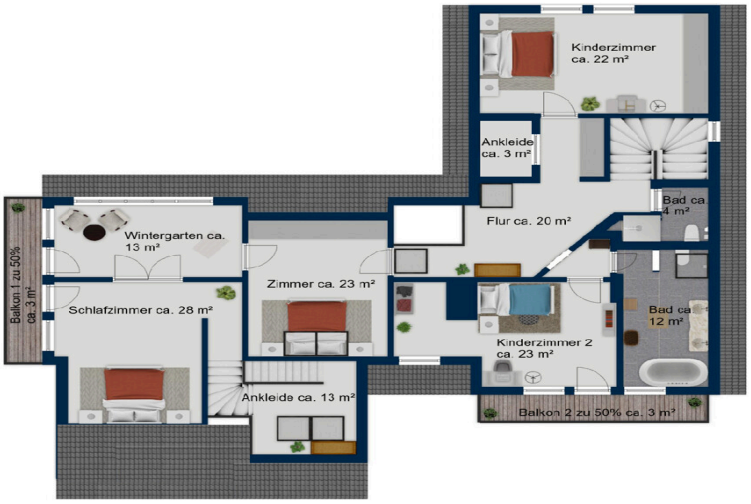


Rgendplan, nicht maßstäblich



Eigenentwurf, nicht maßstäblich





Expositon, nicht maßstäblich



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: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Ein erster Eindruck

Wer dieses Haus ausschließlich anhand seiner Eckdaten betrachtet, wird diesem kaum gerecht. Rund 468 m² Wohnfläche und ein ca. 1.170 m² großes Grundstück vermitteln lediglich einen ersten Eindruck von dessen Dimensionen. Was das Anwesen wirklich auszeichnet, zeigt sich im Zusammenspiel seiner Räume, Materialien und Außenbereiche.

Dieses Haus ist nicht nach einem fertigen Muster entstanden. Es wurde über viele Jahre weitergedacht, ergänzt und auf die persönlichen Vorstellungen seiner Bewohner abgestimmt. Vieles wurde individuell geplant und handwerklich ausgeführt. So entstand ein Zuhause, das großzügig und exklusiv ist, dabei stets warm, persönlich und angenehm behaglich wirkt.

Das ursprünglich 1986 errichtete Einfamilienhaus wurde 2002 kernsaniert. Im Jahr 2009 erfolgte die Erweiterung durch einen Anbau. 2012 wurde der Garten neu gestaltet, bevor 2013 die weitläufigen Terrassenflächen umgebaut und um zwei Pools ergänzt wurden. Die einzelnen Maßnahmen sind heute nicht als nachträgliche Ergänzungen wahrnehmbar, sondern fügen sich zu einem gewachsenen Gesamtkonzept zusammen.

Bereits die Anordnung der Gebäudeteile ist außergewöhnlich. Gemeinsam mit den Terrassen umschließt das Haus einen geschützten Außenbereich, der beinahe den Charakter eines privaten Innenhofs besitzt. Zugleich ist das Anwesen konsequent zu den angrenzenden Wiesen und Feldern ausgerichtet. Immer wieder öffnen sich aus den Räumen Blicke in die Landschaft.

Damit verbindet das Grundstück zwei Qualitäten, die nur selten zusammenfinden: Weite und Rückzug. Während sich auf der einen Seite der Blick über Felder und Wiesen öffnet, sorgen die Bepflanzung, Gabionen und die Anordnung der Gebäudeteile im Pool- und Wellnessbereich für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Holz, Glas und Naturstein bestimmen die Architektur. Sichtbare Dachkonstruktionen, großzügige Fensterflächen und verglaste Übergänge bringen viel Tageslicht in das Haus. Maßgefertigte Einbauten und durchgängige Holzarbeiten verleihen den Räumen eine eigene Identität.

Die Terrassen bilden weit mehr als den Übergang zwischen Haus und Garten. Durch ihre geschützte Lage und die unmittelbare Anbindung an die Innenräume werden sie zu einem eigenständigen Lebensbereich unter freiem Himmel. Unterschiedliche Flächen aus Naturstein, Porphyr und Garapa-Holz gliedern den Außenbereich und schaffen verschiedene Möglichkeiten zum Sitzen, Essen und Entspannen. Ein Freisitz

und die Einfassung durch Kräuterbeete ergänzen die Terrassen. Elektrische Markisen an den verglasten Dachflächen ermöglichen eine bedarfsgerechte Beschattung.

Im Mittelpunkt des Außenbereichs stehen die beiden Pools. Eine Gegenstromanlage bietet die Möglichkeit zum sportlichen Schwimmen. Für entspannte Momente bildet der Familien-Whirlpool die perfekte Ergänzung. Das mit Granit und Holz gestaltete Pooldeck fügt sich selbstverständlich in die Gartenarchitektur ein und bleibt durch die geschützte Anordnung weitgehend vor Einblicken bewahrt.

Auch nach Einbruch der Dunkelheit behält der Außenbereich seine besondere Wirkung. In das Gestaltungskonzept integrierte Leuchten setzen Haus, Terrassen und Poolflächen dezent in Szene. Der Garten ist aufwendig und weitläufig angelegt. Großzügige Rasenflächen, markante Gehölze, blühende Pflanzen und kleine Wege geben ihm Tiefe und eröffnen immer wieder neue Perspektiven. Haus und Garten bilden eine harmonische Einheit.

Im Inneren setzt sich die persönliche Handschrift des Hauses fort. Die Räume öffnen sich zueinander und schaffen abwechslungsreiche Sichtachsen. Gleichzeitig verfügt jeder Bereich über eine eigene Atmosphäre und klare Funktion.

Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Trotz seiner Offenheit besteht er aus mehreren miteinander verbundenen Zonen. Dadurch entsteht viel Raum für gemeinsames Leben, und die einzelnen Bereiche behalten ihre Behaglichkeit. Ergänzt wird das vielseitige Raumangebot im Erdgeschoss unter anderem durch eine Bibliothek, ein Spiel- beziehungsweise Arbeitszimmer und einen großzügigen Hauswirtschaftsbereich mit Speisekammer.

Die Küche wurde unter gestalterischen und insbesondere funktionalen Gesichtspunkten geplant. Drei Spülbecken, ein großer Geschirrspüler, zwei Kühlschränke, einen Tiefkühlschrank, zwei Backöfen, eine integrierte Kaffeemaschine, eine Mikrowelle und ein Induktionskochfeld mit fünf Kochzonen bieten außergewöhnlich umfangreiche Möglichkeiten.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen die Glasflächen mit ihrer feinen Zeichnung des kanadischen Ahorns. Auch die Arbeits- und Tresenbereiche greifen das Material gestalterisch auf. An einer Ahornplatte wurde bewusst die natürliche Form der ursprünglichen Baumkante erhalten.

Elektrisch steuerbare Dachfenster mit integrierten Rollos bringen auch in der dunkleren Jahreszeit viel Licht in Küche und Essbereich. Die verglasten Dachflächen verändern je nach Tageszeit die Wirkung der Räume und schaffen eine enge optische Verbindung zu den Terrassen.

Im Wohnbereich bildet ein Ofen aus österreichischer Fertigung einen markanten Mittelpunkt. Er verfügt neben einer Kochplatte über einen integrierten Pizzaofen und verbindet damit behagliche Wärme mit einer ungewöhnlichen Funktionalität. Die offene Deckengestaltung, sichtbare Balken, individuell gefertigte Holzeinbauten und die angrenzenden Aufenthaltsbereiche geben dem Wohnraum seinen besonderen Charakter. Großzügigkeit, Geborgenheit und Charme ergänzen einander.

Besonders eindrucksvoll zeigt sich die Detailplanung im rund 35 m² großen Bad- und Wellnessbereich. Echter Jurastein trifft auf maßgefertigte Möbel, eine massive Holzdecke und Duschwände aus Edelstahl. Die ungewöhnliche Materialkombination ist hochwertig und durchdacht.

Eine extratiefe Badewanne bietet Platz für zwei Personen. Die großzügige Dusche verfügt neben einer klassischen Handbrause über eine Regen- und Schwallfunktion. Elektrisch beheizte Bodenflächen, auch im Bereich vor der Sauna, erhöhen den Komfort. Beleuchtbare Stufen und ein individuell steuerbares Lichtkonzept ermöglichen unterschiedliche Lichtstimmungen.

Die integrierte Sauna vervollständigt den privaten Wellnessbereich. Regenduschen und Handtuchwärmer finden sich in den weiteren Bädern des Hauses wieder und führen den Ausstattungsanspruch konsequent fort.

Im Obergeschoss stehen vier großzügige Zimmer zur Verfügung. Sie lassen sich als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitsräume nutzen. Ein begehbarer Kleiderschrank und ein zusätzlicher Ankleidebereich bieten umfangreichen Stauraum.

Im Jahr 2012 wurden die Decken, Wände und Einbauschränke dieser Ebene neu gestaltet. Die durchgängigen Holzarbeiten verbinden die einzelnen Räume optisch miteinander und verleihen dem Obergeschoss ein stimmiges Gesamtbild. Ein verglaster Übergang eröffnet den Blick über die Terrassen und Felder, bei klarer Sicht sogar bis zu den Bergen. Balkone und eine Loggia schaffen weitere Verbindungen ins Freie.

Ergänzt wird die Etage durch ein Badezimmer mit runder Badewanne sowie ein separates Duschbad. Auch hier gehören Regenduschen und Handtuchwärmer zur Ausstattung.

Selbst das Untergeschoss wurde sichtbar in das Gesamtkonzept einbezogen. Groß dimensionierte, mit Granit ausgeführte Lichtschächte bringen Morgen- und Mittagssonne in die Räume.

Das großzügige Gästezimmer verfügt über einen kleinen Kachelofen und bietet Besuchern einen angenehm separierten Rückzugsort. Ein Hobby- und Fitnessbereich eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Geflieste Böden und beleuchtete Deckenelemente unterstreichen auch hier die sorgfältige Ausführung.
Weitere Keller- und Abstellräume ergänzen das Platzangebot. Für Fahrräder, Gartengeräte und andere Utensilien steht zusätzlich ein separater Holzanbau mit rund 30 m² Fläche zur Verfügung.

Die Besonderheit dieses Anwesens liegt nicht in einem einzelnen Ausstattungsmerkmal. Es ist das Zusammenspiel aus gewachsener Architektur, individuellen Holzarbeiten, großzügigen Glasflächen, Naturstein, Licht und Garten.

Offene Wohnbereiche wechseln sich mit geschützten Rückzugsorten ab. Der Blick in die Landschaft trifft auf die Privatsphäre des Innenhofs. Im Sommer verlagert sich das Leben auf die Terrassen und an die Pools. In der kälteren Jahreszeit prägen die Öfen,

die Sauna und die warmen Materialien die Atmosphäre des Hauses.

So ist ein besonderes Anwesen entstanden, das sich klassischen Kategorien entzieht und eine deutlich erkennbare eigene Handschrift trägt. Ein Zuhause für Menschen, die Stil und Klasse schätzen. Ein außergewöhnlicher Ort mit Charakter, Großzügigkeit und vielen durchdachten Details.

Im Kaufpreis enthalten sind der große Esstisch mit den zugehörigen Bänken, die Schlafzimmereinrichtung sowie sämtliche Lampen und Vorhänge. Die darüber hinaus im Exposé dargestellten Möbel sind nicht Gegenstand des Verkaufs.

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Alles zum Standort

Ergertshausen ist ein ländlich geprägter Ortsteil der Gemeinde Egling im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen. Der kleine, leicht erhöht gelegene Ort ist von Wiesen, Feldern und Waldflächen umgeben und bietet ein angenehm ruhiges, naturnahes Wohnumfeld.

Spaziergänge und Fahrradtouren können direkt vor der Haustür beginnen. Die weitläufige Landschaft und die nahe gelegene Pupplinger Au eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung. Gleichzeitig ist Wolfratshausen in kurzer Zeit erreichbar.

Für Golfbegeisterte bietet die Lage einen besonderen Mehrwert: Der rund 1,5 km entfernte Golfclub ist vom Haus aus fußläufig erreichbar. So lässt sich eine Runde Golf unkompliziert und ohne Autofahrt in den Alltag integrieren.

Weitere Sport- und Freizeitangebote finden sich in Egling und den benachbarten Gemeinden. Traditionelle Gasthöfe und Biergärten laden zu bayerischer Küche und geselligen Stunden ein. Für Kultur und Unterhaltung bietet Wolfratshausen unter anderem ein Kino sowie Veranstaltungen aus den Bereichen Konzert, Theater und Kabarett.

Familien finden Kindergärten und eine Grundschule in der näheren Umgebung. Weiterführende Schulen sind unter anderem in Wolfratshausen, Icking und Geretsried erreichbar. Verschiedene Sportvereine, Musikangebote und weitere Aktivitäten ergänzen die Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf stehen in Egling und den benachbarten Orten zur Verfügung. Wolfratshausen und Geretsried bieten darüber hinaus eine größere Auswahl an Geschäften, Dienstleistungen und medizinischen Einrichtungen.

Regionale Busverbindungen binden Ergertshausen an die umliegenden Orte an. Vom S-Bahnhof Wolfratshausen besteht mit der S7 eine direkte Verbindung nach München. Mit dem Auto ist die Münchner Innenstadt, abhängig vom Verkehrsaufkommen, in etwa 35 bis 45 Minuten erreichbar.

So verbindet die Lage die Ruhe des ländlichen Wohnens mit kurzen Wegen nach Wolfratshausen und einer guten Anbindung an die Metropolregion München.

Objektnummer: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

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: 26289015 - 82544 Egling / Ergertshausen – Egling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen
Tel.: +49 8171 - 90 81 701
E-Mail: bad.toelz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com