

Exposé

Doppelhaushälfte in Egmating

Doppelhaushälfte Egmating



Objekt-Nr. **OM-275688**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.600 € + NK**

Ansprechpartner:
Martin Auer

85658 Egmating
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	7.800 €
Grundstücksfläche	319,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Zimmer	5,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	150,00 m ²	Zustand	keine Angaben
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Nebenkosten	200 €	Stellplätze	2
Heizkosten	81 €	Heizung	Sonstiges
Summe Nebenkosten	281 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Nachhaltig leben auf dem Land in Stadtnähe

DHH in 85658 Egming

Großzügiges, ökologisches, modernes Familiendomizil im Grünen vor den Toren Münchens mit Home Office-Raum und schöner südseitiger Terrasse

Schöner Garten in Rücklage mit altem Obstbaumbestand (das Spielgerüst, das auf den Bildern zu sehen ist, befindet sich im Eigentum des aktuellen Mieters).

Baujahr 2023, Zweitbezug, KfW40-Energiestandard mit Wärmepumpe und PV-Anlage

Strom von der PV-Anlage zum Eigenverbrauch (ohne Zusatzkosten).

E + 1 + DG + Keller

Nettokaltmiete: 2.600,- Euro

Bei Fragen dazu bitte einfach melden

Wohnfläche: ca. 150 qm, viel Nutzfläche (Keller, ausgebauter Dachgeschoß)

Von privat, ohne Makler

Badezimmer: 2 (ein Badezimmer im OG, ein WC im EG, direkt neben der Haustür)

Große Badewanne Sanibel Duo 180/80 cm)

KfZ-Stellplatz: 1 Doppelcarport direkt am Haus

Wohnfläche: ca. 150 qm (aus dem Plan gemessen)

KfW-40 Energiestandard (niedrige Heizkosten)

Heizung: Wärmepumpe

Voll unterkellert: Großer Kellerraum für Hobby o.ä., teilweise mit Fußbodenheizung

Hausnetz mit LAN-Steckdosen in vielen Räumen; Vorbereitung Smart Home System

Küche vorhanden (gehört dem jetzigen Mieter; wie hierbei verfahren wird, muss dann besprochen werden).

Mit großer Zufahrt, zur Straße hin abgeschlossen (elektrisches Rolltor), ideal für Familie mit Kindern (Platz für Laufradfahren etc...).

Buchenholztreppe

Fußböden: Hochwertige Fliesen – Laminat (HARO)

Nebenkosten:

Heizung und Warmwasser (Wärmepumpe). Realer Wert (direkt aus der Rechnung) für eine dreiköpfige Familie, 2025: Stromrechnung 977 Euro pro Jahr.

Sonstige Nebenkosten: Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, GS, Versicherung, Wartung (Heizung und Lüftungsanlage): Ca. 2.400 Euro pro Jahr.

Bei Interesse bitte einfach einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Gäste-WC

Lage

Lage

Oberbayerisches Voralpenland

Gemeinde Egming, Landkreis Ebersberg

ca. 22 km südöstlich von München

öffentliche Anbindung: verschiedene Buslinien (4000, 413, 453) u.a. zur S-Bahn-Haltestelle "Höhenkirchen-Siegertsbrunn" (S7) 7 km, „Aying“ (S7) 5 km

Autobahnanbindung: A99 Anschlussstelle „Ottobrunn“, A8 Anschlussstelle „Hofoldingen Forst“ in wenigen Fahrminuten erreichbar

Sonstiges

innerorts: Restaurant/ Pizzeria „Cristalina Schlossgarten“, Kindergarten,

weitere zahlreiche Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, Banken, Ärzte usw. in wenigen Fahrminuten in den nächsten Ortschaften erreichbar

Golfanlage Schloß Egming, Fussballverein und weitere Verbände und Vereine in der Gemeinde

viel Natur mit Wäldern und Wiesen

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,62 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick nach Süden

Exposé - Galerie



Garten



Doppencarport

Exposé - Galerie



Zufahrt 1



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingang/ Garderobe

Exposé - Galerie



Treppe



Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Toilette EG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Dusche



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Keller Technikraum

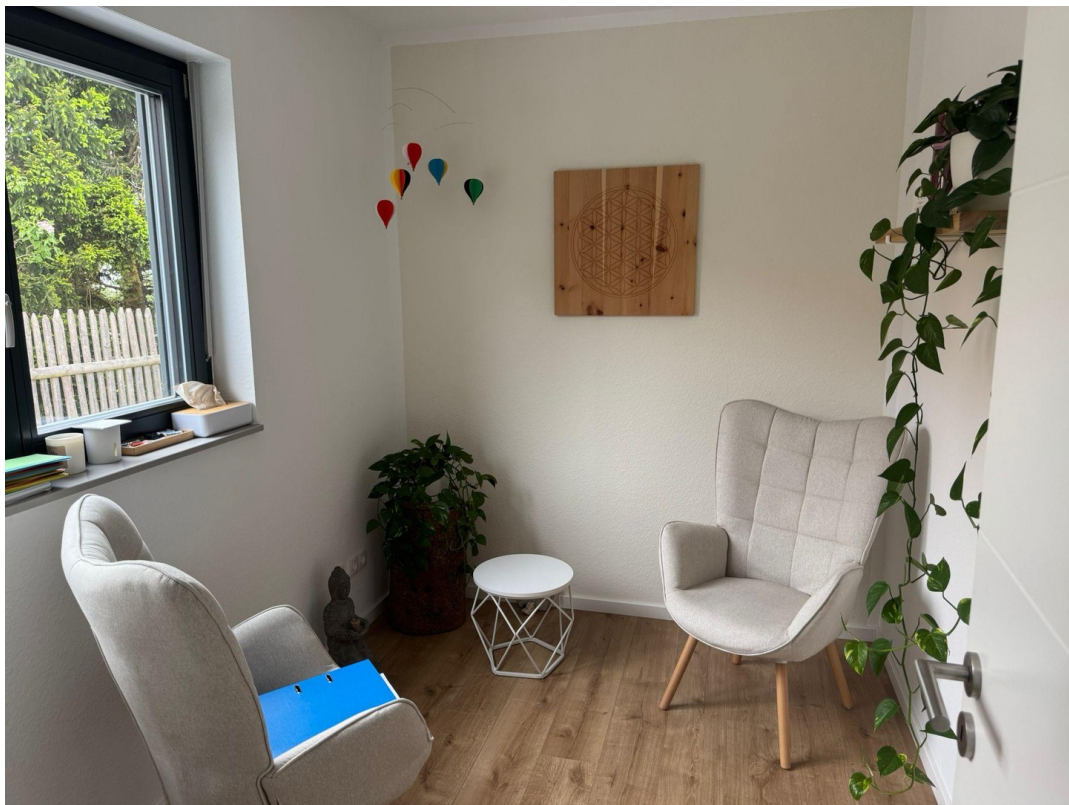


Keller Hobbyraum

Exposé - Galerie



Kellerraum

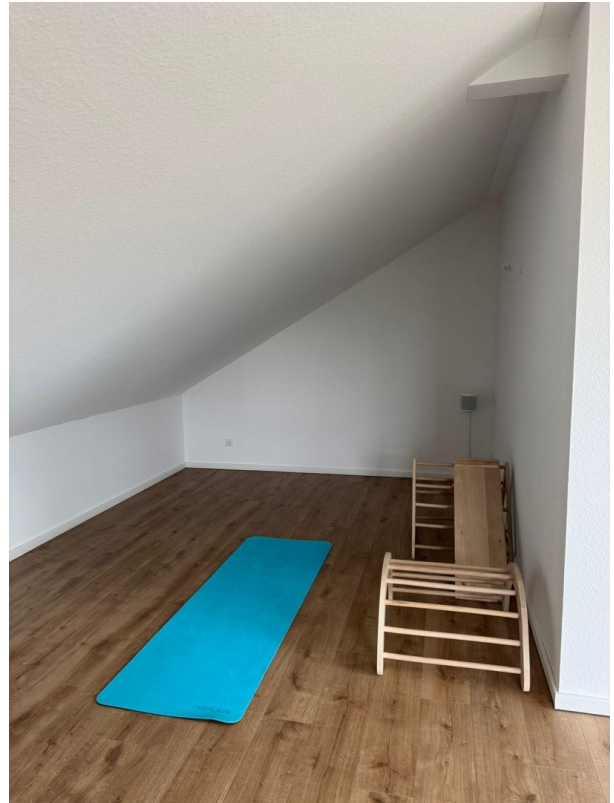


HomeOffice Raum

Exposé - Galerie



Dachgeschoss Nische 1



Dachgeschoss Nische 2



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

Ansicht von Norden (Haustüre und Carports)



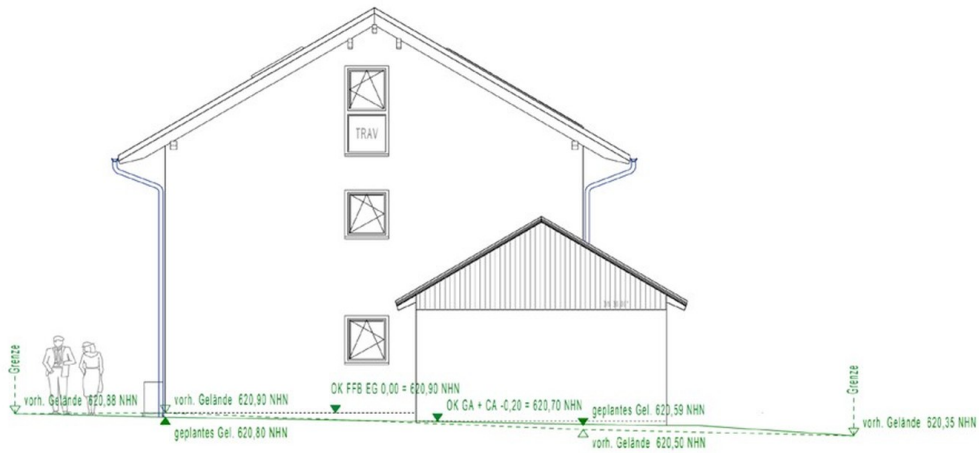
Außenansicht von Norden

Ansicht von Süden (Terrassentüre und PV-Anlage)

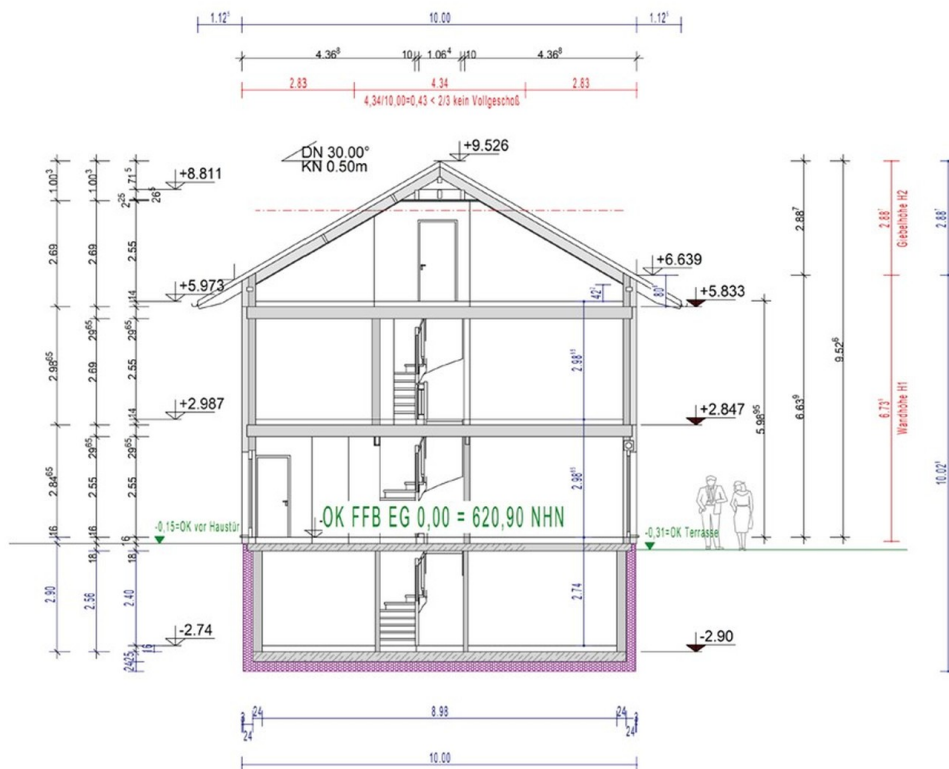


Außenansicht von Süden

Exposé - Grundrisse

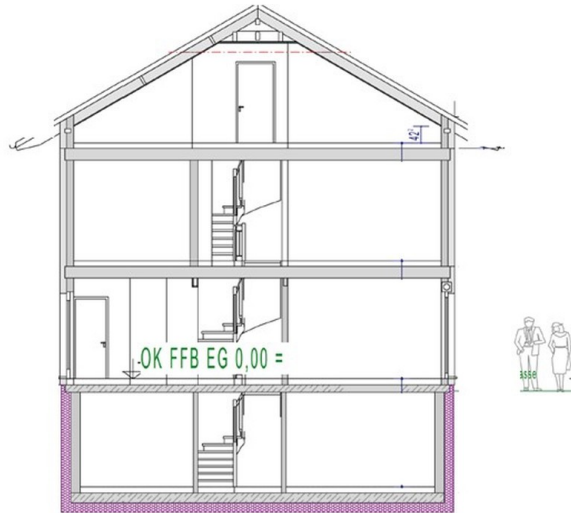


Außenansicht von Osten

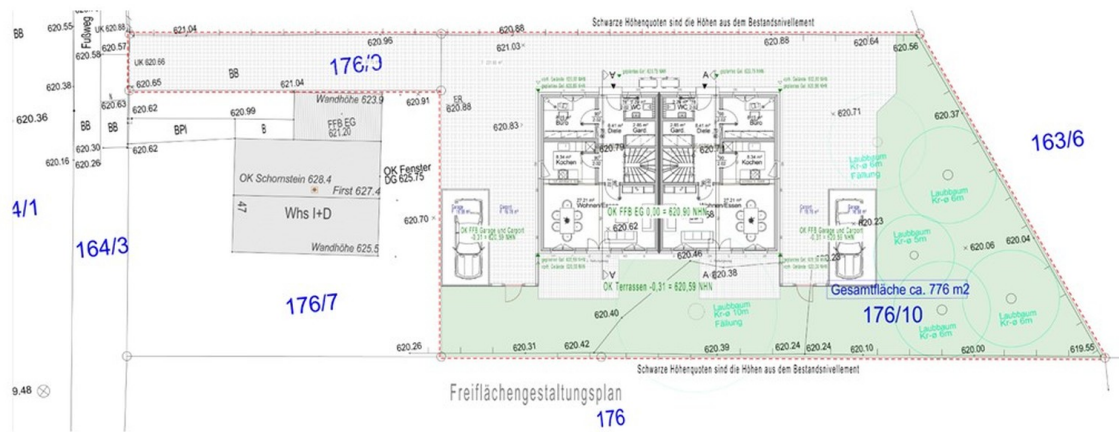


Querschnitt 1

Exposé - Grundrisse

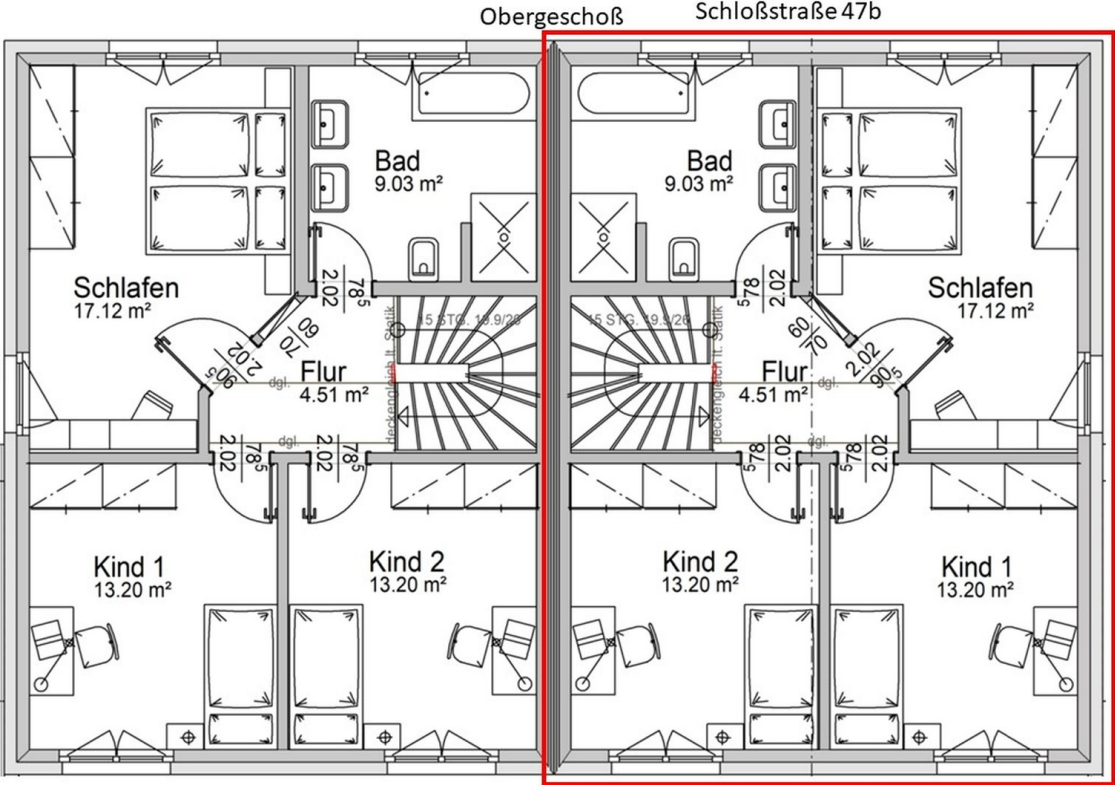


Querschnitt 1



Lageplan 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss 2