

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ebersberg (Landkreis)

Neubau ZFH 3-Zi. ETW im 1. OG mit großem Südbalkon - PROVISIONSFREI von PRIVAT



Objekt-Nr. OM-447550

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **479.900 €**

Ansprechpartner:
A. Fuchs

85560 Ebersberg (Landkreis)
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	64,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahmedatum	31.12.2026		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 64m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss eines Zweifamilienhauses. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume durch Fenster in allen Zimmern sowie einem nach Süden ausgerichteten Balkon mit freiem Blick in die Natur. Zusätzlich erhöhen die durch eine Außentreppe getrennten Eingänge von EG und OG (kein gemeinsames Treppenhaus) nochmals die ohnehin sehr gute Wohnqualität.

Die Baugenehmigung des Bauvorhabens wurde am 16.02.2026 vom Landratsamt Ebersberg erteilt. Die Wohnung wird voraussichtlich Ende des Jahres 2026 bezugsfertig sein.

Vom Verkäufer werden 2 oberirdische Stellplätze (laut Leistungsbeschreibung) angeboten, welche als Sondernutzungsrecht im Grundbuch eingetragen und mit der Wohnung verbunden werden.

Der Kaufpreis je Stellplatz beträgt 19.900,00 €.

Die wichtigsten Punkte im Überblick:

- Baugenehmigung erteilt / Baubeginn bereits erfolgt
- Bezugsfertigstellung 11/2026 geplant
- ETW im EG bereits verkauft
- Schlüsselfertige Wohnung inkl. Außenanlagen laut Leistungsbeschreibung
- Neubau mit Qualitätskontrolle / 5 Jahre Gewährleistung nach BGB
- Zweifamilienhaus (keine große Wohnanlage) - eigene Haustür OHNE gemeinsames Treppenhaus
- ca. 9m² großer Südbalkon mit Blick in die Natur
- Ver-/Entsorgungsleitungen sowie Erschließung inkl. Anschlüsse
- Außenanlagen, Zufahrt, Zugang, Zaun/Hecke
- Angegebene bewohnbare Wohnfläche = Wohnfläche ETW + Balkonfläche
- Provisionsfrei von Privat
- S-Bahn fußläufig erreichbar (ca. 15 Minuten)
- Niedrige Betriebsnebenkosten
- erhöhte degressive AfA für Kapitalanleger
- KfW-Förderung möglich

Wir würden uns sehr freuen bei einem persönlichen Kennenlernen alle weiteren Details und Fragen mit Ihnen - unseren neuen Nachbarn - vor Ort klären zu dürfen, da wir selbst im Nachbarhaus wohnen werden. Vereinbaren Sie gerne mit uns einen unverbindlichen Besichtigungs-/Besprechungstermin.

Ausstattung

- Bodentiefe Terrassentüren im Wohn-/Essbereich
- Fußbodenheizung durch Luft/Wasser Wärmepumpe
- Tageslichtbad
- Badewanne

- separate Dusche
- großer/geräumiger Südbalkon
- Speisekammer

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon

Sonstiges

Hinweis: Vorbehalten bleiben technisch notwendige Änderungen durch behördliche Auflagen und Genehmigungsaufgaben. Es wird erwägt, die aktuell abgebildete Firstrichtung Nord/Süd in Firstrichtung Ost/West zu drehen. Zudem bitten wir Sie bei Anfragen immer den vollständigen Namen, den Wohnort (Straße nicht notwendig), eine E-Mail-Adresse und eine Telefonnummer anzugeben. Die Daten werden gemäß Datenschutzbestimmungen gespeichert.

Lage

Der Markt Kirchseeon in der Nähe von Ebersberg liegt östlich von München und ist mit ca. 10.000 Einwohnern ein sehr beliebter sowie aufstrebender Wohnort für alle Altersgruppen. Sowohl mit dem Auto als auch mit der S-Bahn (ca. 9 Gehminuten vom Grundstück entfernt) ist das Zentrum der Landeshauptstadt München in ca. 25 Minuten erreichbar. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergärten und Sportplätze befinden sich vor Ort.

Infrastruktur:

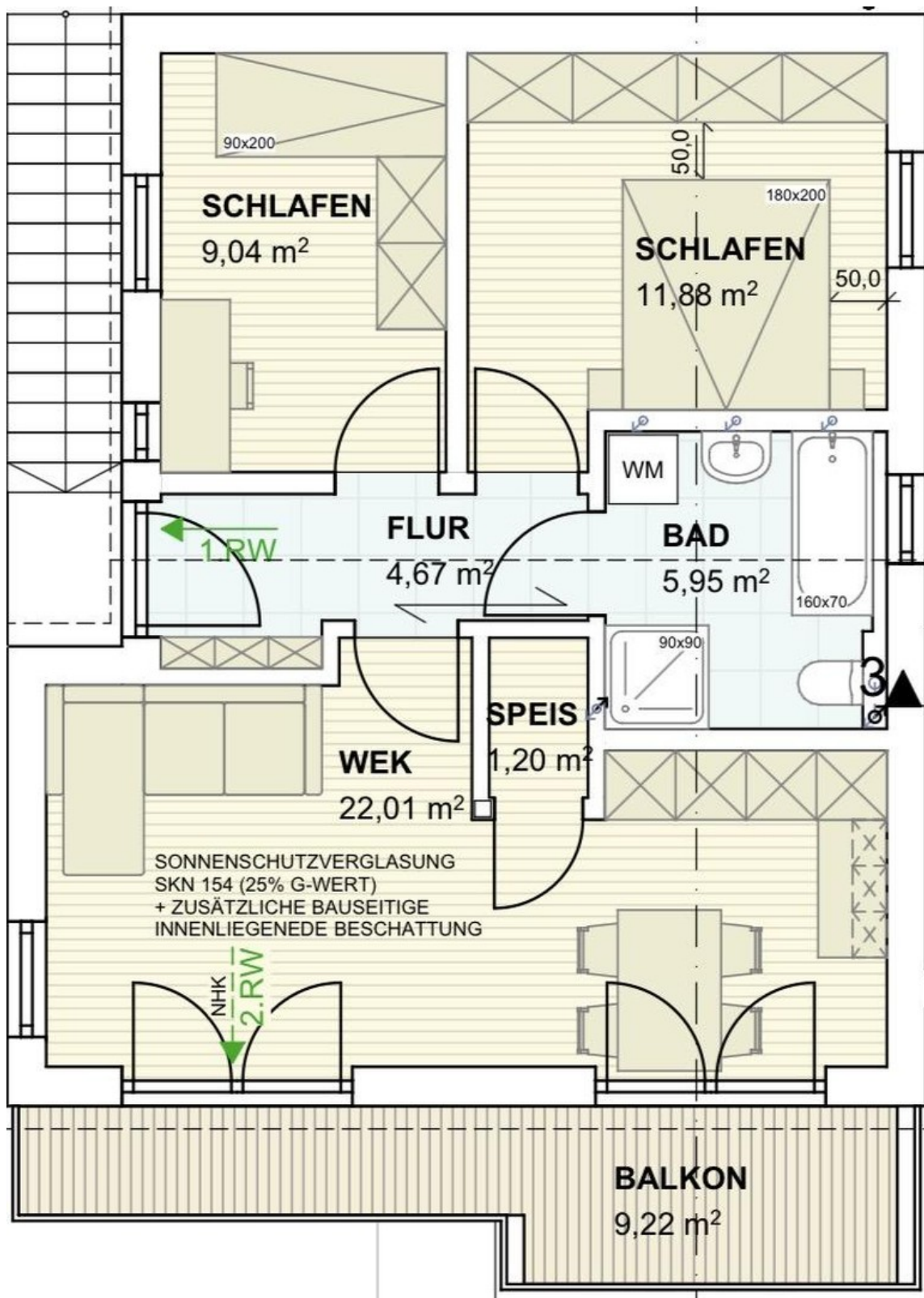
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Stellplätze/Technikraum