

Exposé

Wohnung in Ebersberg

Attraktive 3 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen und Einzelgarage



Objekt-Nr. OM-456773

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

85560 Ebersberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	94,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	14,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	229 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und gleich zwei Balkone, die zusätzlichen Wohnkomfort, Freiraum für sonnige Stunden bieten. Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im Augrund in Ebersberg und eignet sich perfekt für Paare oder Familien.

Über ein aus Glas und Metall konstruiertes Treppenhaus und einen Laubengang führt der Zugang zu der im 1. Obergeschoss befindlichen Wohnung.

Von der Diele gelangt man in das weiß geflieste Gäste-Bad mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken. Auf der anderen Seite ist die Küche angeordnet. Diese ist mit einer Einbauküche eingerichtet. Zur Ausstattung gehören u.a. Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine, Mikrowelle, Edelstahldunstabzug, Kühlschrank. 2017 wurde die Küche zum Wohnzimmer geöffnet.

Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zu beiden Balkonen mit jeweils Blick ins Grüne. Große Fensterflächen/ bodentiefe Fenstertüren sorgen für viel Tageslicht, Helligkeit und ein angenehmes Wohngefühl. Ein Kaminofen im Wohnbereich schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre.

Ein kleiner Flur mit Abstellkammer verbindet die beiden Schlafzimmer mit dem dazwischen liegenden Badezimmer. Dieses ist in weiß gehalten, mit Badewanne, Waschbecken, WC, Badheizkörper ausgestattet.

Beide Schlafzimmer haben einen guten Zuschnitt und bieten Platz für große Kleiderschränke. Vom größeren Raum hat man zusätzlich Zugang zum Südbalkon. Das Wohnzimmer sowie die beiden Schlafzimmer und der verbindende Flur wurden mit hochwertigem Holzparkett ausgelegt.

Da es sich um eine elektrische Fußbodenheizung handelt – separat über Raumthermostate steuerbar - wird direkt mit dem Heizstromanbieter abgerechnet. Es entfallen teure Reparaturen, Wartungen, CO2 Abgaben und Versorgungsengpässe in Krisenzeiten.

Südlich im Augrund entsteht ein Neubauprojekt. Die Wohnung selbst ist durch die Wohnbebauung nicht beeinträchtigt (z.B. keine Verschattung).

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre des Eigentümers stehen leider keine Innenaufnahmen der Wohnung zur Verfügung. Weitere Informationen gerne telefonisch/per Email. Eine Besichtigung kann kurzfristig vereinbart werden.

Lage

Die attraktive Stadt Ebersberg mit ca. 12.100 Einwohnern liegt ca. 30 km östlich von München, am südlichen Rand des Ebersberger Forstes. Dieser ist der größte zusammenhängende Wald Deutschlands. Zahlreiche Wanderwege laden zum Spaziergehen ein, z. B. entlang der von Mönchen angelegten Weiherkette und dem Familienbad Klostersee.

Ebersberg ist eine moderne und lebendige Stadt mit hoher Lebensqualität und hoher Zuzugsquote. Die Altstadt mit malerischem Marienplatz und Rathaus aus dem 16. Jh. lädt zum Einkaufen und Verweilen ein. Ergänzt wird das Angebot mit dem neuen Einkaufszentrum "E-Einz" mit vielen Geschäften und großem Parkhaus mitten in der Innenstadt. In der Kreisstadt findet man zahlreiche Behörden wie z. B. Finanzamt, Kfz-Zulassung, Amtsgericht. Die umfangreiche Infrastruktur mit Grund- und Mittelschule, Realschule, VHS, Musikschule, Kindergärten, Krippen, Horten, Schülerbetreuung, Bücherei locken vor allem junge Familien

an. 2 Gymnasien können in den Nachbarorten besucht werden. Die Kreisklinik sowie ein breites Spektrum aller Facharzttrichtungen gewährleisten eine optimale gesundheitliche Versorgung. Das Kulturleben ist ebenfalls sehr vielseitig mit dem "Alten Kino" und dem "Alten Speicher" als Kleinkunstabühne und dem Klosterbauhof als "Open-Air-Bühne", sowie den zahlreichen Märkten, dem Volksfest, Faschingsumzug, Sonnwendfeier u.v.m. Die Südumgehung verringert den Durchgangsverkehr in Ost-West-Richtung. Mit der S-Bahn (S 4) ist man in ca. 40 Min. am Marienplatz in München. Mit dem DB-Schienenbus "Filzenexpress" erreicht man Wasserburg oder München und Rosenheim mit Umsteigen in Grafing. Die B 304 ist die schnelle Verbindung zwischen München und Wasserburg. Die nächste Auffahrt zur A 94 erreicht man in ca. 12 km. Der Flughafen ist 45 km entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein



Exposé - Galerie



Zugang via Laubengang

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne - Ostbalkon



Blick in die Ferne - Südbalkon

Exposé - Galerie



Einzelgaragen



Waschraum

Exposé - Grundrisse

Grundriss 1. Obergeschoss:

