

Exposé

Doppelhaushälfte in Ebersberg

**Modernisierte DHH mit Weitblick u. Einliegerwohnung -
ruhig & zentrumsnah**



Objekt-Nr. **OM-459122**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **999.900 €**

Ansprechpartner:
Christine Dahnk

An der Weinleite 5
85560 Ebersberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	640,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	230,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Von Privat – Makleranfragen sind nicht erwünscht

Verkauf erfolgt ausschließlich ohne Maklerprovision

Gepflegte Doppelhaushälfte in ruhiger, zentraler Lage von Ebersberg mit unverbaubarem Weitblick, viel Privatsphäre und gleichzeitig kurzen Wegen in die Stadt.

Durch die besondere Hanglage genießen Sie jeden Tag eine beeindruckende Aussicht – bei klarer Sicht bis in die Berge. Gleichzeitig wohnen Sie nur wenige Gehminuten vom Marktplatz entfernt und erreichen die S-Bahn bequem zu Fuß (750 Meter).

Das Haus bietet ca. 200 m² Wohnfläche auf drei Etagen und eignet sich für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Ein Highlight ist die 1,5 Zimmer Einliegerwohnung (48 m² - in den 190 m² enthalten) mit eigenem Zugang. Diese ist aktuell vermietet und erzielt monatliche Einnahmen von 570 € (Kaltmiete). Die Mieter sind bereits auf der Suche nach einer anderen Wohnung; Das Mietverhältnis endet spätestens zum 31.12.26 (mittels Aufhebungsvertrag gesichert).

Bei Neuvermietung wäre eine mtl. Kaltmiete von 700 Euro erzielbar.

Die wichtigsten Vorteile auf einen Blick:

- unverbaubarer Panoramablick & ruhige Lage
- zentrumsnah
- Moderne Wärmepumpe & Photovoltaikanlage (7,5 kWp + Speicher) aus 2023 und 2026
- Doppelgarage (Kaufpreis 60.000 nicht im Angebotspreis enthalten)
- Vollwärmeschutz (aus 1980)
- zusätzliche Stellplätze

In den letzten 10 Jahren wurde das Haus umfangreich modernisiert:

- neue Fenster (überwiegend 3-fach verglast)
- Renovierung von zwei Bädern
- Ausbau mit Gauben
- Elektrik modernisiert (FI-Schutzschalter)

Der Wohnbereich überzeugt durch große Fensterflächen, viel Licht und direkten Zugang zu Balkon und Terrasse. Der Garten mit einigen Obst- und Ziergewächsen ist terrassenförmig angelegt und bietet viel Platz für Hobbygärtner.

An der westlichen Grundstücksgrenze verläuft die städtische Abwasserleitung. Das Leitungsrecht ist grundbuchrechtlich gesichert.

Die Immobilie ist nach Absprache verfügbar.

Anfrage von Maklern sind nicht erwünscht!

Ausstattung

Bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich. Hochwertiger Holzparkett in allen Schlafzimmern und im Wohnzimmer; Rollläden an allen Fenstern; Kachelofen;

Doppelgarage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude vor. Das Doppelhaus ist ein hervorragendes Angebot für Familien, die auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie mit zusätzlichem Wohnraum sind.

Besichtigung kann nach Vereinbarung.

Der Kaufpreis für die Doppelgarage mit 2 vorliegenden Stellplätzen beträgt 60.000 € und ist nicht im Angebotspreis enthalten.

Bei Kauf des Objektes fallen zusätzlich zum Kaufpreis Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer anfallen. - keine Maklerprovision

Lage

Die Immobilie befindet sich nur etwa 5 Gehminuten (400 Meter) vom Marktplatz sowie Dennis Biomarkt entfernt.

Zum Bahnhof Ebersberg sind es ca. 15 Gehminuten (800 Meter) und auf dem Weg dorthin finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Mit dem Fahrrad erreicht man den Bahnhof "Ebersberg" sogar in 5 Minuten.

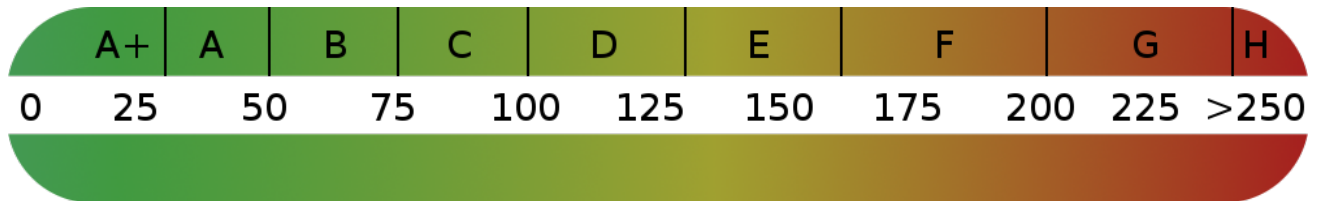
Ebersberg, als Kreisstadt, bietet eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen, Krankenhaus, Hallenbad, Freibad und sogar ein exklusives Fitnessstudio. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die S-Bahn-Linie S4 und die Bob aus Wasserburg gewährleistet, die regelmäßige Verbindungen nach München bietet. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie der Ebersberger Forst oder der nahegelegene Klostersee laden zur Erholung ein. Viele Spazierwege an Seen, Bächen und durch Naturschutzgebiete bieten Abwechslung und Entspannung für den Feierabend.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	67,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Haus Südansicht

Exposé - Galerie

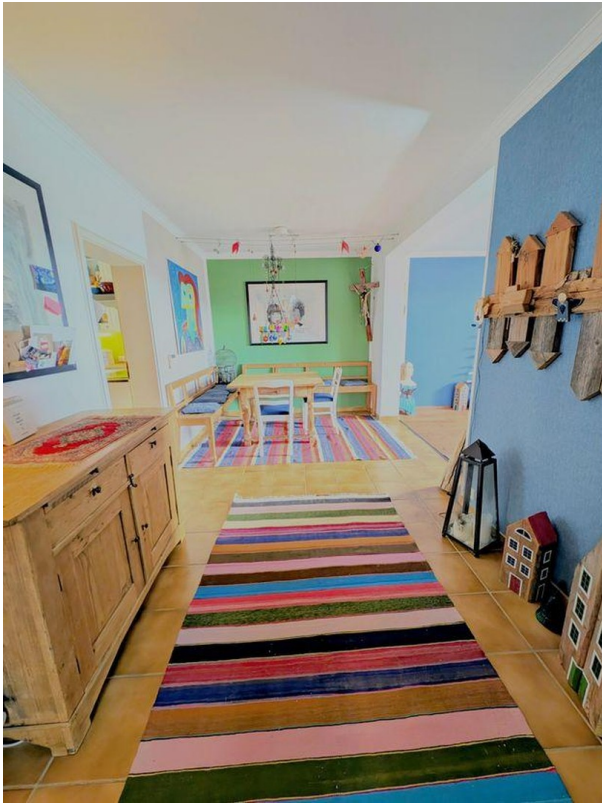


Westansicht



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Essstube EG



Bad EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Terrasse Nordwest

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 2 OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Bad OG

Exposé - Galerie

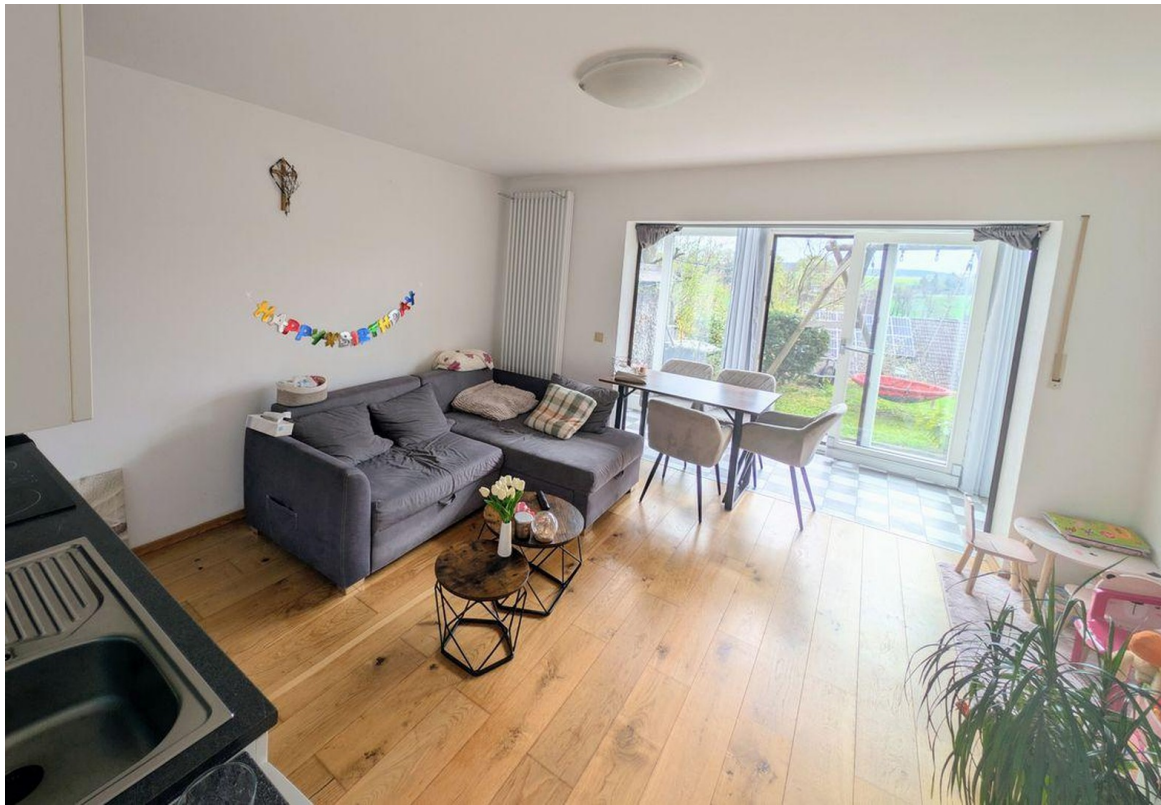


Gewächshaus



Südgarten

Exposé - Galerie



Wohnbereich Einliegerw.



Schlafzimmer Einliegerw.



Bad UG Einliegerw.

Exposé - Galerie



Flur Einliegerwohnung



Weitblick bis in die Berge

Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2026-006203516 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,10 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

67,1 kWh/(m²·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

73,81 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 67,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
von	bis						
24.11.2022	23.11.2023	Erdgas	1,1	15338	4560	10778	1,02
24.11.2023	23.11.2024	Erdgas	1,1	14728	4560	10168	1,06
24.11.2024	23.11.2025	Erdgas	1,1	15674	4560	11114	0,94

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

Die modalität ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_j) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

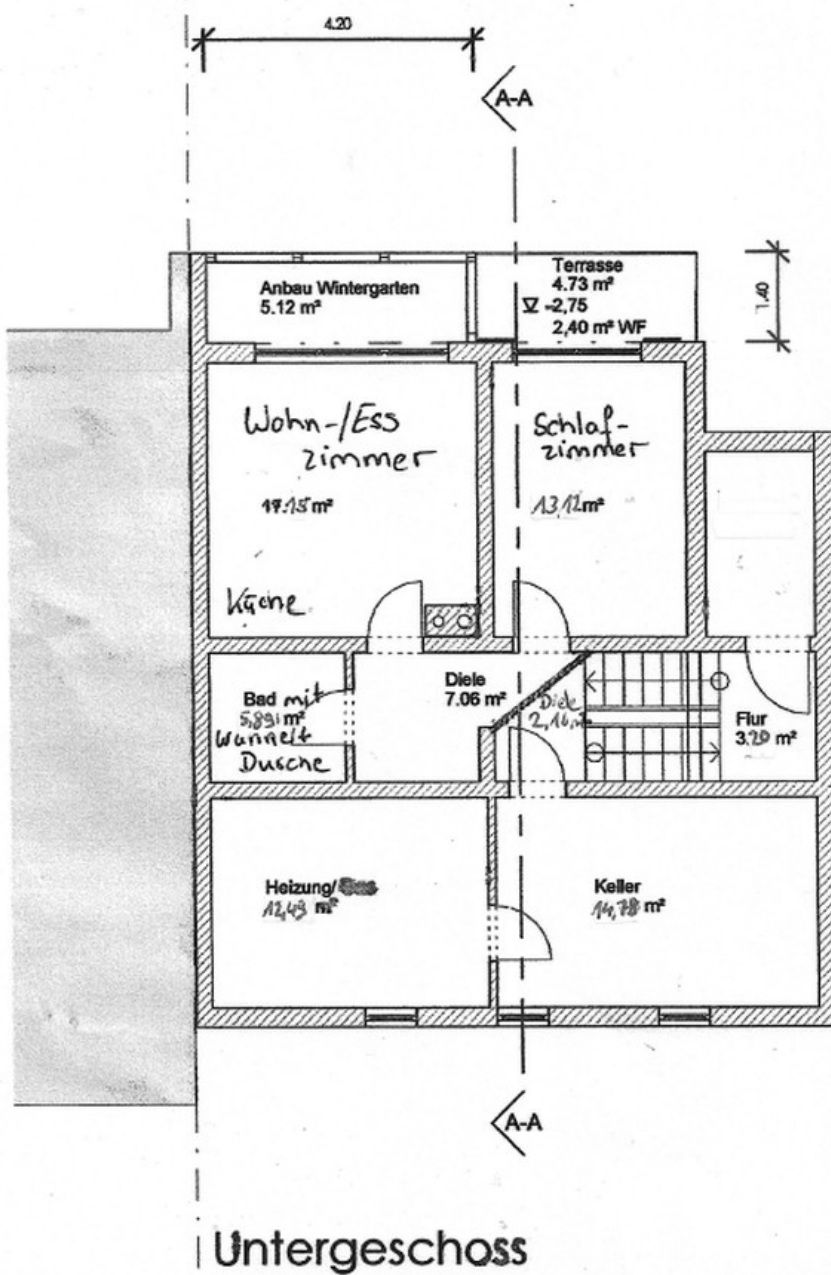
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis

Exposé - Grundrisse

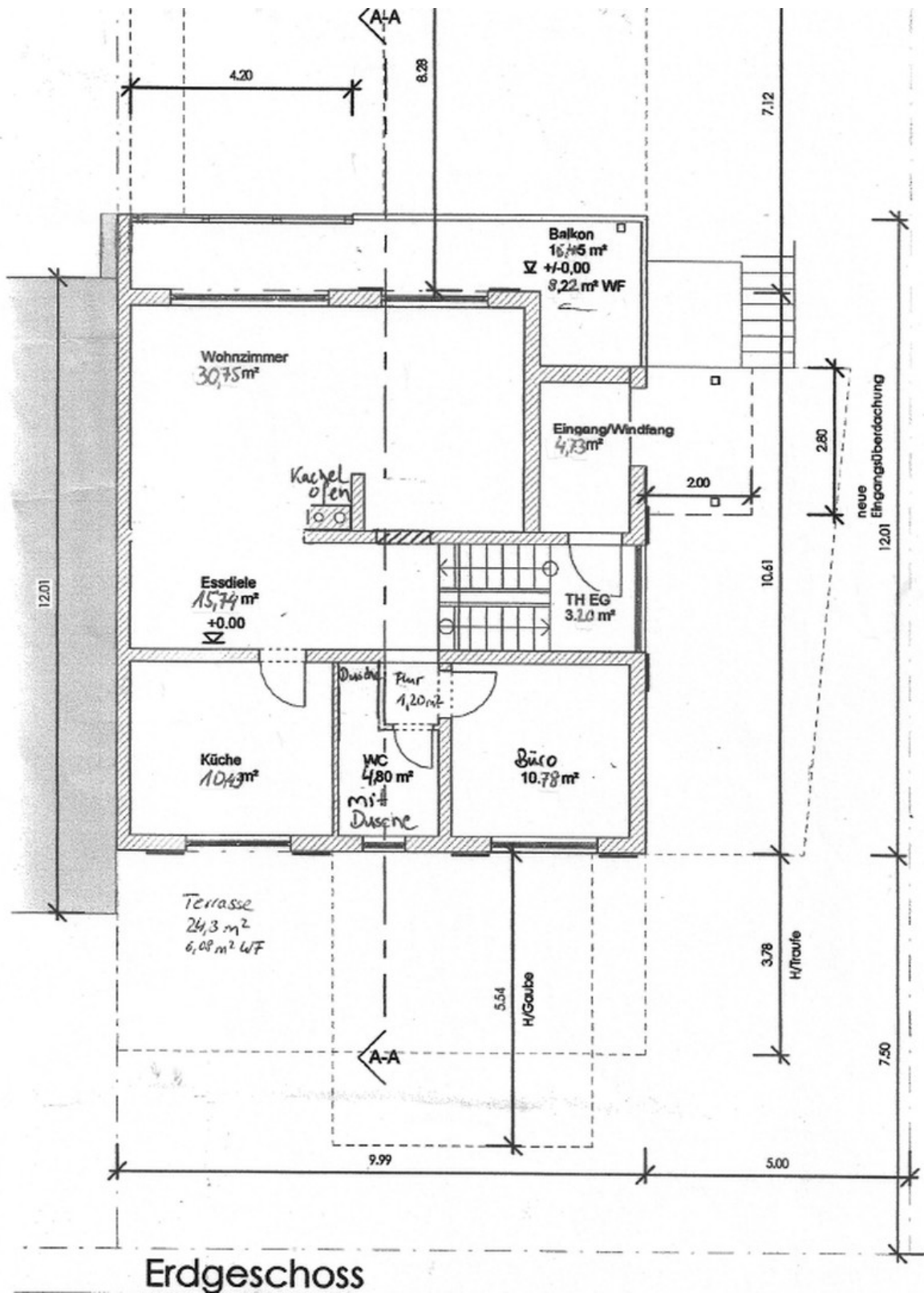


Garagen



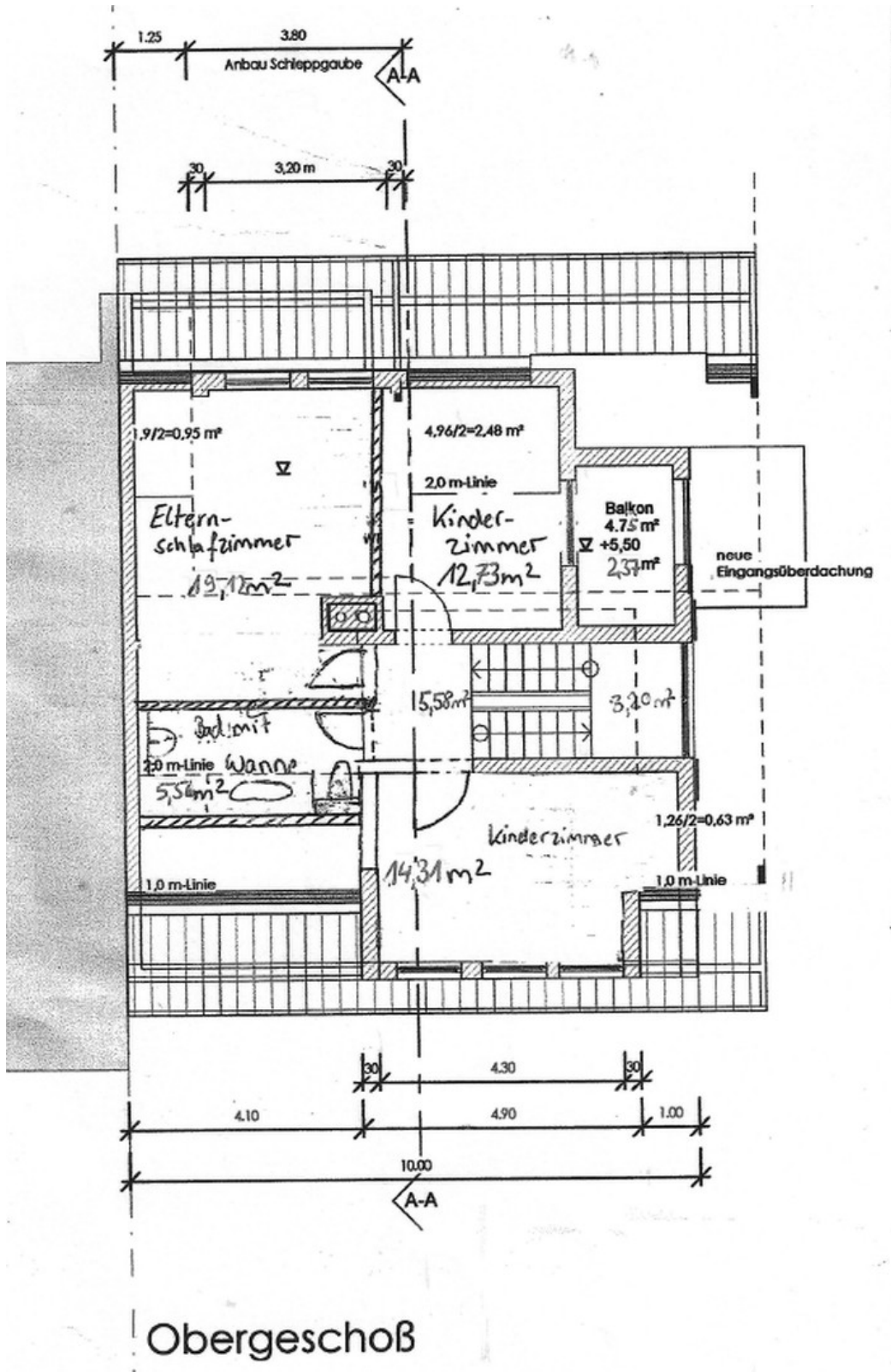
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG