

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ebersberg

Sonniges Zuhause 2,5-Zimmer-DG-Whg mit Galerie und Süd-Loggia - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-461238

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Weininger

85560 Ebersberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,13 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung eines im Jahr 2003 errichteten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihr angenehmes Wohnambiente und die perfekt abgestimmte Raumaufteilung.

Auf rund 57 m² Wohnfläche erwarten Sie ein gemütliches Schlafzimmer mit großem Einbauschränk und begehbarem Abstellschrank für zusätzlichen Stauraum, der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großer Glasfensterfront und einer praktischen Einbauküche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie Flur. Hochwertige Dielen aus echtem Lerchenholz sorgen in den Wohnräumen für eine warme und behagliche Atmosphäre.

Das Highlight der Wohnung ist die offene Galerie, die zusätzlichen Raum für Homeoffice, Hobby oder Gäste bietet. Die großzügige Raumhöhe von bis zu 4,60 m und ein durchdachtes Einrichtungskonzept schaffen ein luftiges, stilvolles Ambiente.

Eine nach Süden ausgerichtete überdachte Loggia bietet Ruhe, Privatsphäre und den perfekten Ort zum Entspannen. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand und ist ideal für Singles und Paare, die Wert auf Wohnqualität und Komfort legen.

Ein eigenes Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz sowie ein gemeinschaftlicher Wäschekeller und Fahrradabstellraum gehören ebenfalls zur Wohnung und ergänzen das Raumangebot.

Ausstattung

Highlights

- 57 m² Wohnfläche
- Schlafzimmer mit großem Einbauschränk
- Begehbbarer Abstellschrank
- Heller Wohn-/Essbereich
- Offene Galerie
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Süd-Loggia (überdacht)
- Hochwertige Vollholzdielen aus Lerche
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Sehr gepflegter Zustand
- Baujahr 2003
- Ruhige Wohnlage mit guter Verkehrsanbindung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wird derzeit vermietet.

Sie kann künftig als Kapitalanlage genutzt oder selbst bezogen werden.

Der Anteil am Grundstück dieser WEG-Wohnung beträgt 82,82 qm zzgl. 2,63 qm für den TG-Platz.

Mit verkauft werden die Einbauküche sowie der Einbauschränk im Schlafzimmer.

Der Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich EUR 25.000 machen das Angebot komplett.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Dr.-Wintrich-Straße in Ebersberg – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün abseits des Durchgangsverkehrs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Der Bahnhof Ebersberg mit Anbindung an den Münchner Verkehrsraum (MVV) befindet sich in kurzer Entfernung und ermöglicht eine komfortable Verbindung nach München und in die umliegenden Städte.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, darunter weitläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie das nahegelegene Ebersberger Klostersee, Egglburger See und das Forstgebiet, sorgen für einen hohen Wohn- und Freizeitwert.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und einer gewachsenen Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Singles, Paare und Berufspendler.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Loggia überdacht

Exposé - Galerie



Wohnbereich mit Galerie



Einbauküche

Exposé - Galerie



Einbauküche



Essbereich

Exposé - Galerie



Blick auf Loggia



Blick von Wohnbereich in Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Einbauschränk



Abstellschrank begehbar

Exposé - Galerie



Blick ins Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschbecken mit Tageslicht



Badewanne und Waschmaschine

Exposé - Galerie



Treppe zur Galerie



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie mit Dachfenster



Blick von Galerie

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Blick in den Wohnbereich

Exposé - Galerie



breites Treppenhaus



Hausansicht vorne

Exposé - Galerie



Hausansicht hinten