

# \*Wohnen in idyllischer Lage in Ebersberg\*

## Modernisiertes 5-Zi.-Reihenhaus mit Garten

in 85560 Ebersberg Lkr. München, Objekt Nr. 4654



- Wohnfläche:** ca. 160 m<sup>2</sup> + Nutzfläche + ca. 25 m<sup>2</sup> Hobbyraum im UG
- Grundstücksfläche:** ca. 98 m<sup>2</sup>
- Baujahr:** ca. 1979
- Beschreibung:** Unter anderem wurden nachfolgende Renovierungsmaßnahmen am und im Haus lt. Eigentümer durchgeführt:
- 2006 nach Brand im Nachbarhaus: Renovierung DG, Dach neu gedeckt, Gesamtanstrich Außenfassade, Fassadendämmung (ca.11cm) der Westseite (Ostfassade Bestand Baujahr), neue Fenster EG, 1.OG, DG
  - 2009: neue Wasserleitungen
  - 2012: Gasbrennwertheizung Buderus, Heizkörper (außer Schlafzimmer)
  - 2017: 2 Fenster Gästezimmer, 1 Fenster Heizungskeller
  - 2020: moderne EBK mit Granitarbeitsplatte und AEG-Elektrogeräten
  - 2022: Haustüre Sicherheitsschutz 2, Renovierung Eingangsbereich und Gäste-WC
- Lage:** Diese geschmackvoll modernisierte Immobilie befindet sich in Ebersberg in einer ruhigen Wohngegend - nahe Wäldern, Wiesen und dem Klostersee. Hervorzuheben ist die sehr gute Infrastruktur. Die S-Bahn Linie S4+S6 erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs inklusive eines Einkaufszentrums befinden sich in unmittelbarer Nähe ca. 7 Minuten entfernt. Ebenfalls befinden sich Schulen und Kindereinrichtungen in der Umgebung.
- Bezug:** beziehbar
- Kaufpreis:** € 790.000,--
- zzgl. 1 TG-Stellplatz:** € 25.000,-- (Einzelstellplatz)
- Gesamtkaufpreis:** € 815.000,--
- Energie:** **Ausweistyp:** Verbrauch, **Endenergieverbrauch:** 68 kWh - B, Warmwasser ist enthalten, **Energieträger:** Gas, **Baujahr Anlagentechnik:** 2012
- Besichtigung:** Nach Terminvereinbarung

Die Objektangaben sind unverbindlich und beruhen auf Angaben des Verkäufers. Die Vermittlung, bzw. der Nachweis des Objektes ist provisionspflichtig. Die zu zahlende Provision beträgt für den Käufer und Verkäufer jeweils 2,9 % inkl. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis, fällig und zahlbar bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne unsere Einwilligung nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei direkten Verhandlungen ist stets auf uns Bezug zu nehmen. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz in Höhe der vorgenannten Provision. Zwischenverkauf, Druckfehler, Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

# Die Objekt Beschreibung

Ein komplett modernisiertes Haus zum Wohlfühlen für die ganze Familie vor den Toren Münchens!

Das insgesamt helle und sehr ansprechende Reihenmittelhaus wurde von den Eigentümern liebevoll und energetisch gut modernisiert.

Den gefliesten Eingangsbereich betreten Sie durch die neuwertige-Sicherheitseingangstüre und finden hier vom Flur aus zur rechten Hand das Gäste-WC mit Waschbecken und Dusch-WC. Geradeaus kommen Sie in den Wohn- und Essbereich mit Parkettboden und richten den Blick in den davor liegenden Garten mit Terrasse, Grünfläche und Gartenhaus. Zur Linken des Eingangsbereichs befindet sich die vom Wohn-Essbereich begehbbare, voll ausgestattete und moderne Einbauküche mit Granitplatte und AEG-Geräten.

Vom Wohnbereich gelangen Sie über die geschliffene Steintreppe in das 1. OG. Hier befindet sich links der Treppe das geräumige und hell geflieste Bad mit großem Fenster, Whirlpool- Badewanne, Dusche, WC und einem Waschtisch in modernem Stil. Rechts der Treppe kommen Sie in ein sehr geräumiges luftiges Zimmer mit Westbalkon und schönem Blick über die Randlage Ebersbergs in die umliegenden Wälder und Auen. Ein weiteres Zimmer findet sich auf dieser Etage mit Blick nach Osten.

Nach oben über die Steintreppe gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss. Zuerst fällt hier das Dachflächenfenster mit elektrischem Beschattungsrollo auf, welches dem Flurbereich seine Helligkeit schenkt. Ein eben solches Dachflächenfenster befindet sich in dem kleineren Raum/Büro des Dachgeschosses. Auch hier haben wir zur Linken wieder ein geräumiges und modernes Badezimmer mit großer Dusche, WC und Waschbecken, zur Rechten ein großes Zimmer mit Blick über den Garten Richtung Westen.

Kommen wir nun zum Untergeschoss des Hauses: Auch hier wurde mit Bedacht renoviert. Sie finden zum einen ein ca. 25m<sup>2</sup> großes Gästezimmer, einen Abstellraum, einen Raum mit Einbauküche und Kühlgeräten für Lagerung von Lebensmitteln, sowie den Heiz- und Waschraum mit Waschmaschinenanschluss und Wasserenthärtungsanlage.

Einige Einrichtungsgegenstände können von den Eigentümern übernommen werden und sind im Preis mit inbegriffen.

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

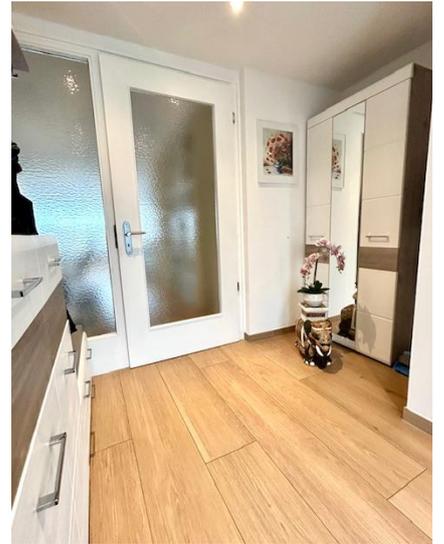
## Weitere Bilder zum Haus



Haus Gartenseite



Flur



Flur



Wohnzimmer



Garten



Küche



BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



Gäste-WC EG



Flur



Bad 1. OG



1. Zimmer im 1.OG



2. Zimmer im 1.OG



Klostersee



DG-Zimmer



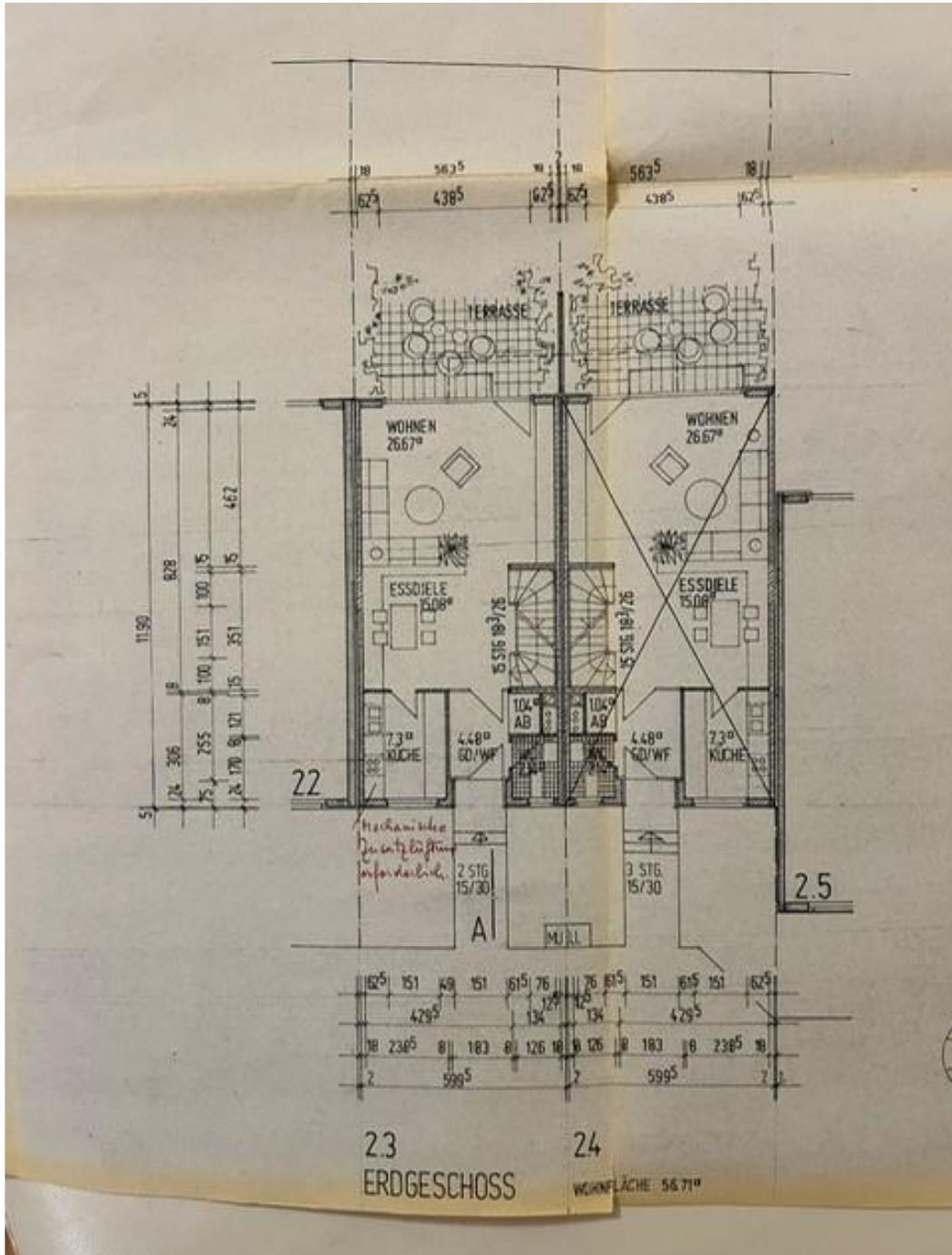
Bad DG



DG-Zimmer

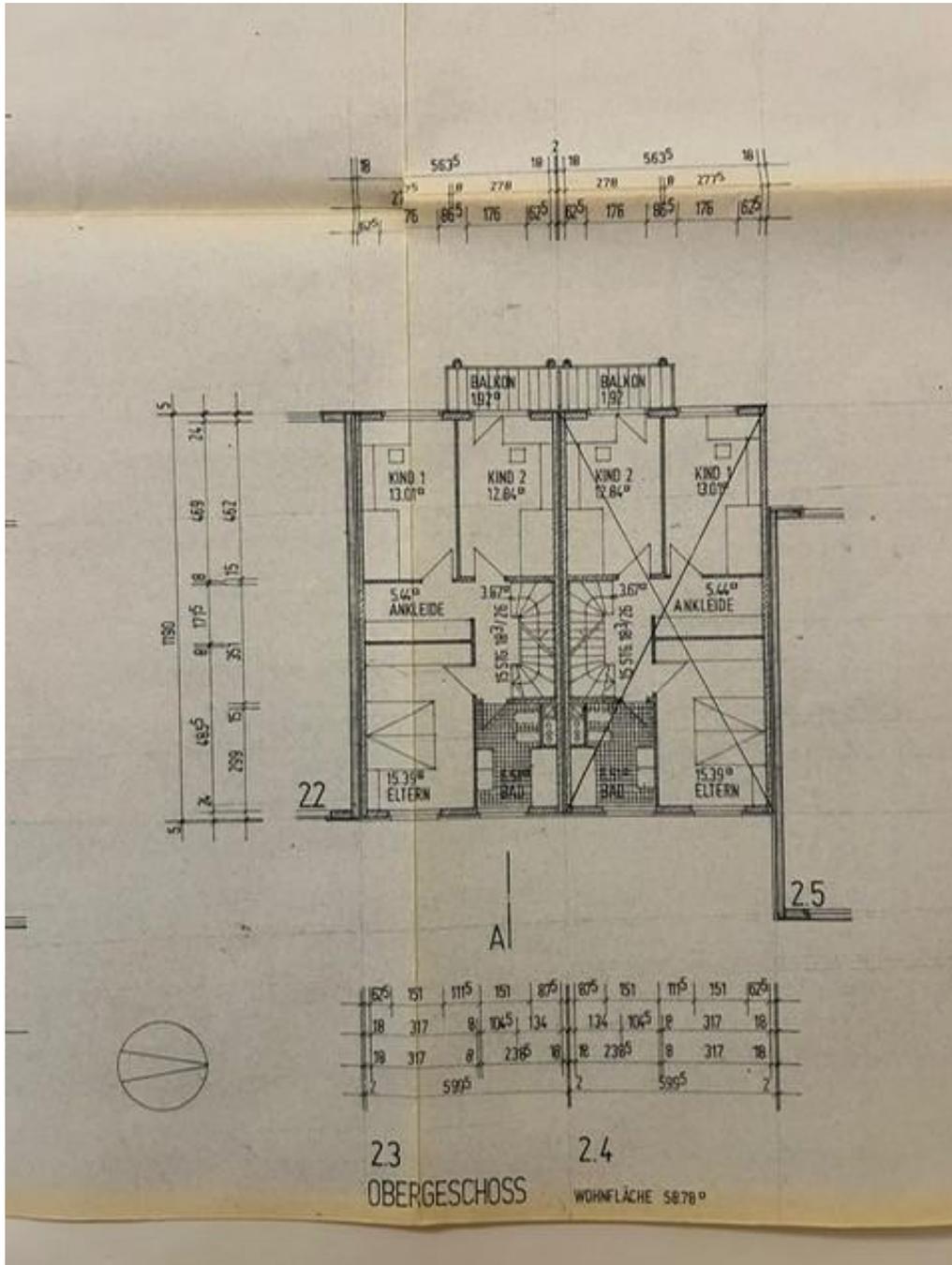
BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)

## Die Grundrisse



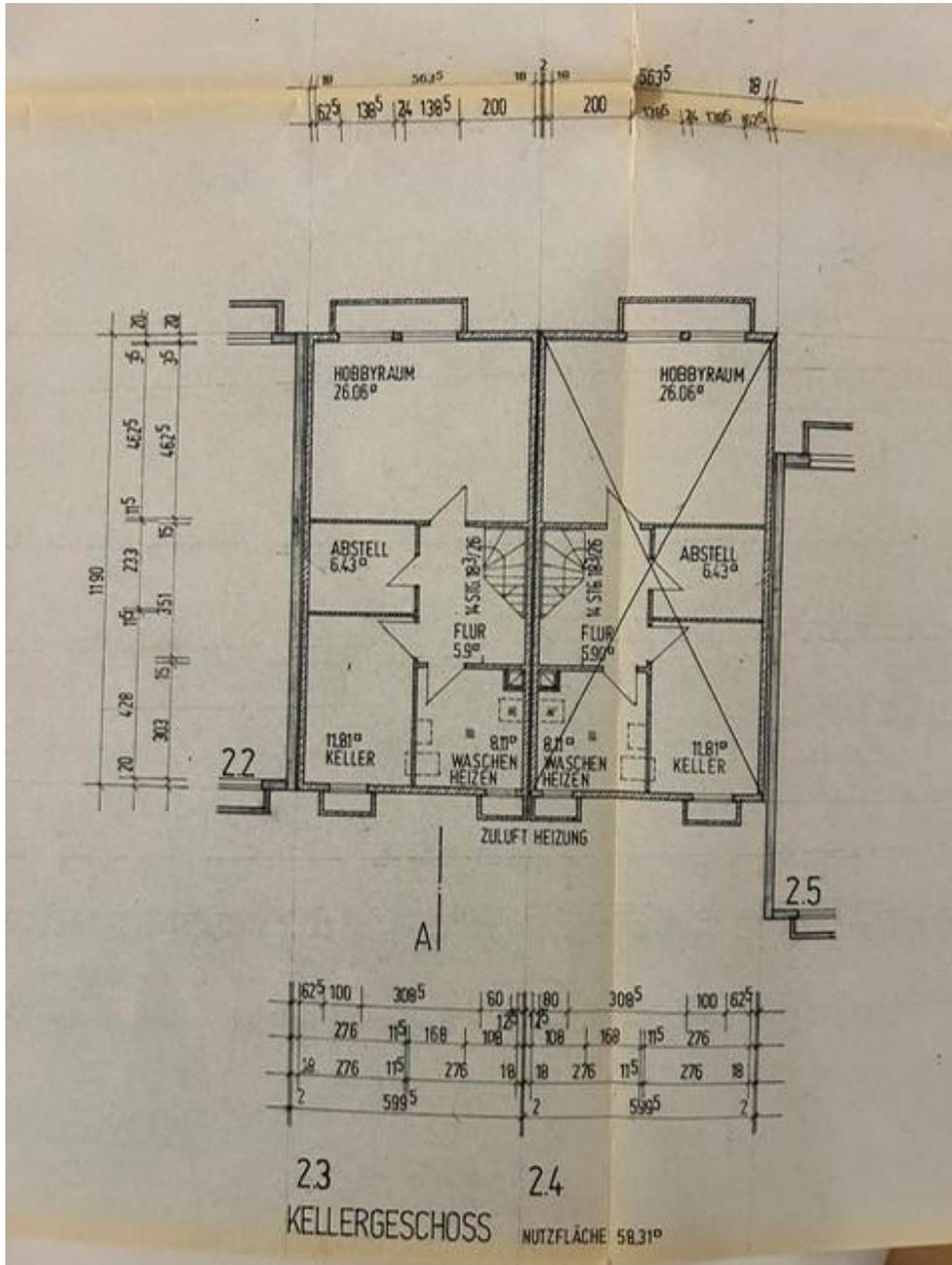
**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



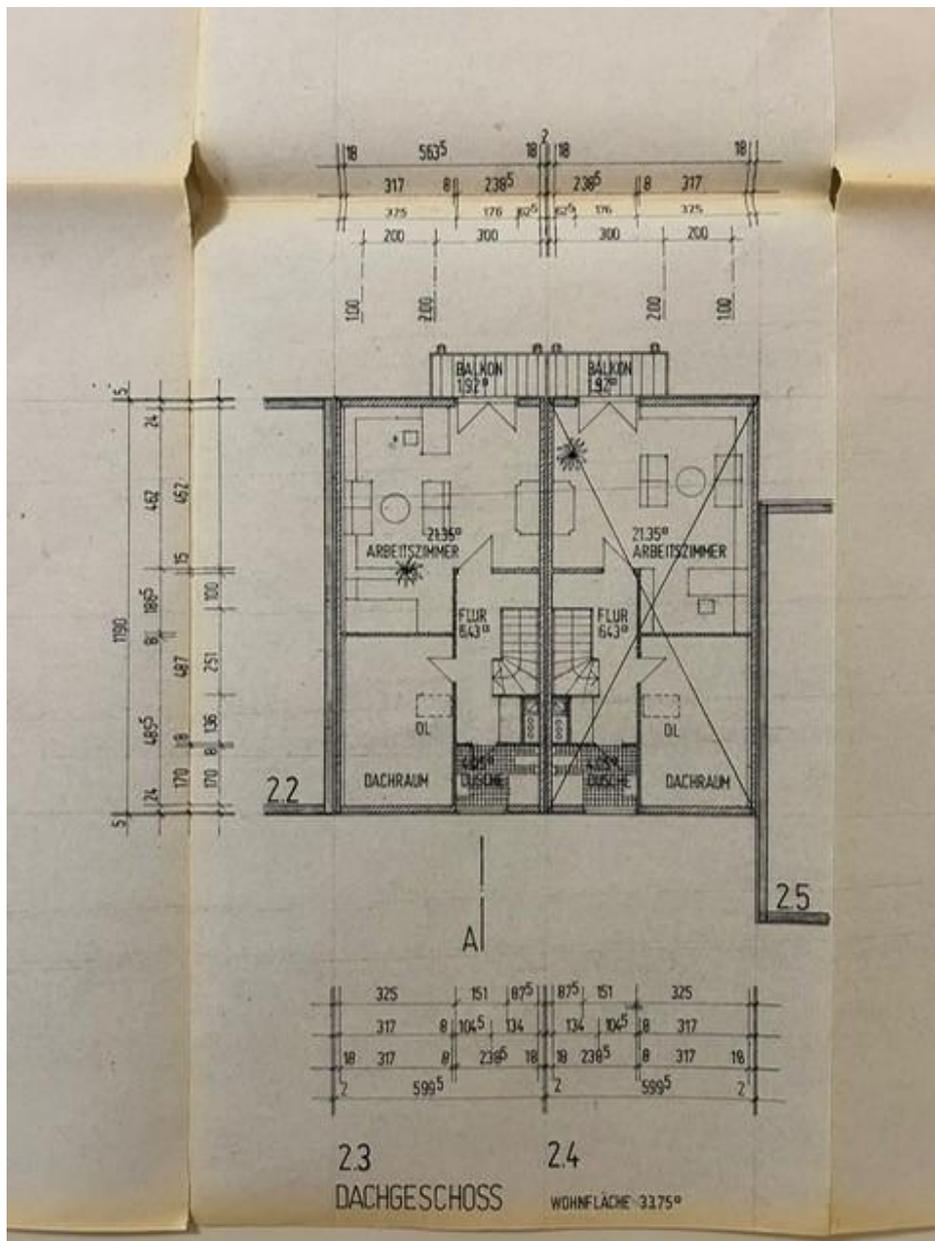
**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
 Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
 daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
 Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
 Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
 daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
 Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)



**Diese Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu!**  
 Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber übermittelt,  
 daher können wir für die Richtigkeit keine Gewähr übernehmen!

BRÜCK-IMMOBILIEN Grasbrunner Str. 1 in 85640 Putzbrunn bei München  
 Telefon 089/43906160 IVD  MAKLER Telefax 089/43906150  
[www.brueck-immobilien.de](http://www.brueck-immobilien.de) E-Mail: [info@brueck-immobilien.de](mailto:info@brueck-immobilien.de)