



Einfamilienhaus Wohntraum mit Einliegerwohnung / neue Heizung & PV Anlage



Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis | 995.000,- € |
| Provisionspflichtig | Ja |
| Käufercourtage | 3,57 |

Größe & Zustand

| | |
|--------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 272 m ² |
| Grundstücksfläche | 374 m ² |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Balkone | 1 |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Zustand | Modernisiert |
| Baujahr | 1978 |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |

Energieausweis

| | |
|------------|------------|
| Gebäudeart | Wohngebiet |
|------------|------------|

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 19.11.2034 |
| Endenergiebedarf | 169 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 20.11.2024 |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Primärenergieträger | Öl |

| Ausstattung | |
|---------------|----|
| Kamin | Ja |
| Klimatisiert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Abstellraum | Ja |

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und Komfort in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage.

Hauptwohnung:

Erdgeschoss:

Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Diele empfangen, die Ihnen den Zugang zu den verschiedenen Bereichen des Hauses eröffnet. Die geräumige Küche ist ein wahres Highlight und verfügt über eine praktische Speisekammer sowie eine zusätzliche Tür, die zum einladenden Essbereich führt. Der Essbereich geht nahtlos in das große, helle Wohnzimmer über, das mit großen Fenstern ausgestattet ist und viel Tageslicht hereinlässt. Das Schmuckstück des Wohnzimmers ist der gemauerte offene Kamin, der an kalten Abenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Gäste-Bad, das mit Dusche und WC ausgestattet ist – ideal für Besucher.

Obergeschoss:

Im ersten Stock erwarten Sie drei Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltung bieten. Das große Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet und bietet Ihnen einen Ort der Entspannung. Eines der Schlafzimmer fungiert als Durchgangszimmer und wird derzeit als Kinderzimmer genutzt. Von den beiden anderen Schlafzimmern haben Sie direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon, der zum Entspannen und Genießen der frischen Luft einlädt.

Keller:

Der Keller bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Hobbys und Aktivitäten. Hier finden Sie einen großen Hobbyraum, der mit Parkett ausgelegt ist und sich ideal für Freizeitaktivitäten eignet. Zudem gibt es einen Raum für eine kleine Werkstatt, einen Lagerraum, eine Waschküche sowie den Technikraum, in dem sich die neue Ölheizung und das Öltanklager befinden.

Einliegerwohnung:

Die einladenden Einliegerwohnung, die durch eine separate Außentreppe erreichbar ist

und Ihnen ein gemütliches Zuhause oder eine ideale Möglichkeit zur Vermietung bietet.

Eingangsbereich:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele, die einen praktischen ersten Eindruck vermittelt. Zur linken Hand befindet sich ein modernes Badezimmer, das mit einem WC und Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist.

Wohnbereich:

Eine Treppe führt Sie in den großzügigen Wohnraum, der durch seine offene Einbauküche besticht. Diese ist ideal für alle, die gerne kochen und gesellige Abende mit Freunden und Familie verbringen möchten. Der große Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke und lädt zum Entspannen ein. Eine Klimaanlage sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Badezimmer:

Das Badezimmer ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Es verfügt über eine elegante Eckbadewanne, die zum Entspannen einlädt, sowie ein Dachfenster, das für viel Tageslicht sorgt und eine angenehme Atmosphäre schafft.

Diese Einliegerwohnung bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Wohnqualität, sondern auch die Möglichkeit, sie als Gästeunterkunft oder zur Vermietung zu nutzen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Die Hauptwohnung ist seit 2019 für 1725€ Kalt vermietet

Die Einliegerwohnung seit Dezember 2018 für 680€ Kalt vermietet.

Energieausweistyp Bedarfsausweis

Energieausweis: Ausstellungsdatum 20.11.2024

Erstellungsdatum ab 1. Mai 2014

Energieausweis: gültig bis 19.11.2034

Endenergiebedarf 169 kWh/(m²*a)

Energieverbrauch für Warmwasser enthalten Ja

Heizungsart Zentralheizung

Wesentlicher Energieträger Öl

Energieeffizienzklasse F

Baujahr Anlagentechnik 2023

Lage

Egmating ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Lage auszeichnet. Die idyllische Umgebung bietet eine perfekte Balance zwischen ländlichem Flair und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten.

Die Gemeinde ist von einer malerischen Landschaft geprägt, die sich ideal für Spaziergänge, Radfahren und andere Freizeitaktivitäten eignet. In der Umgebung finden sich zahlreiche Grünflächen und Wälder, die zu Erholung und Entspannung einladen. Egmating ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sodass die Städte München und Ebersberg in kurzer Zeit erreichbar sind. Die Anbindung an die Autobahn A94 ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Regionen. Zudem gibt es gute öffentliche Verkehrsverbindungen, die Pendlern den Weg in die Münchener Innenstadt erleichtern.

Die Gemeinde bietet eine Vielzahl von lokalen Einrichtungen, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten, die den Bedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Die freundliche Nachbarschaft und das Gemeinschaftsleben tragen zur hohen Lebensqualität in Egmating bei.

Insgesamt ist Egmating ein idealer Ort für Familien, Naturliebhaber und alle, die

eine ruhige, aber dennoch gut angebundene Wohnlage suchen.

Ausstattung

Einbauküche mit Speisekammer
Kamin
voll unterkellert
Neue Ölheizung
PV Anlage mit 8 KwP Baujahr 2022
Garten
überdachte Terrasse
Garage
Stellplatz

Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Anbieter

Perkmann Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

info@perkmann-immo.de

www.perkmann-immo.de



Eingangsbereich Hauptwohnung



Aussenansicht



Diele



Garten



offener Kamin



Zugang vom Wohnzimmer zur Küche



Wohnzimmer



Einbauküche



Duschbad im Erdgeschoss



Kinderzimmer im 1.OG



Elternschlafzimmer 1.OG



Badezimmer im 1.OG



Balkon 1.OG



Diele Keller



Heizungsraum



Lager



Hobbyraum im KG



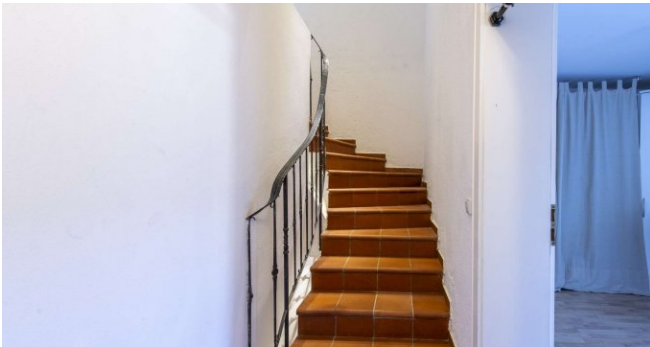
Werkstatt im KG



Treppe zur Einliegerwohnung



Eingangsbereich Einliegerwohnung



Treppe zum Wohnraum der Einliegerwohnung



Küchenbereich Einliegerwohnung



Badezimmer in der Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung



Wohnbereich Einliegerwohnung



Drohnenfoto



Drohnenfoto Nachbarschaft