

Egmating

# Einladende 3-Zimmerwohnung in ruhiger Ortsrandlage von Egmating

Objektnummer: 24236018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236018
Wohnfläche	ca. 101,5 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	369.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	68.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egmatung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236018 - 85658 Egmatung

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236018 - 85658 Egmatting

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einem Zuhause, in dem Sie Ihren Beruf und Ihren Alltag miteinander vereinen können? In dieser einmaligen Lage im Südosten von München können Sie Ihren ganz persönlichen Wohntraum verwirklichen. In einer wunderschönen, naturnahen Umgebung mit viel Grün lässt sich hier wunderbar leben, arbeiten und die Freizeit genießen. Ideal für alle, die gerne verkehrsgünstig wohnen und arbeiten möchten, sei es als Pendler, als Paar oder als kleine Familie. Diese gemütliche Wohnung bietet alles, was man zum komfortablen Wohnen braucht. Sie verfügt über ein schönes Wohnzimmer, eine praktische Küche, ein Schlafzimmer, ein Arbeits- oder Kinderzimmer und einen sonnigen Balkon. Zwei Stellplätze auf dem Grundstück und der geräumige Kellerraum sind weitere Vorteile, über die diese Wohnung verfügt. In einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus betreten Sie Ihr neues Zuhause im ersten Stock. Durch eine Diele, die genügend Platz für Ihre Garderobe bietet, erreichen Sie die weiteren Räumlichkeiten. Das Wohnzimmer besticht durch seine Großzügigkeit und wirkt durch die großen Fenster sehr hell und freundlich. Der angrenzende Balkon mit Westausrichtung ist ein absolutes Highlight und vermittelt ein Gefühl von Naturverbundenheit. Sie werden es lieben, hier zu sitzen und die Sonnenuntergänge zu genießen. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, Schränke und zusätzlichen Stauraum. Ein separater begehbare Kleiderschrank sorgt für Ordnung und System bei Kleidung und anderen Utensilien. Das Arbeitszimmer ist auch als Kinderzimmer bestens geeignet. Die Wohnung kann ganz nach Ihren Wünschen entweder als Eigentum oder als Mietwohnung genutzt werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Ausstattung und Details

- großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zum Westbalkon
- besonders hell durch große Fensterelemente
- praktischer Abstellraum oder Ankleide neben dem Schlafzimmer
- geräumiges Bad mit Badewanne
- zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück
- abschließbares Kellerabteil

**Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming**

## Alles zum Standort

Egming ist eine kleine Gemeinde im Landkreis Ebersberg, etwa 30 Kilometer östlich von München gelegen und gehört zu den nachweislich ältesten Ortschaften in Bayern. Das Dorf ist von einer reizvollen, leicht hügeligen Landschaft umgeben, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Die Nähe und gute Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum München haben diese Region zu einem gefragten Gewerbestandort für mittlere Unternehmen werden lassen. Die Gemeinde Egming hat ca. 2.500 Einwohner und eine Gesamtfläche von 1.916 ha. Hierzu gehören noch die Ortsteile Münster, Neumünster, Lindach, Orthofen sowie Neuorthofen. Das Objekt befindet sich am unteren Ortsrand im Gewerbegebiet. Umgeben von der natürlichen bayerischen Landschaft, bietet der Golfplatz Egming eine herausfordernde 18-Loch-Anlage, auf der Golfer ihre Fertigkeiten in einer idyllischen Umgebung verbessern können. Der romantische Kastensee und der wundervolle Steinsee befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die beiden Seen sind von Wäldern und Wiesen umgeben und bieten Erholungssuchenden in der warmen Jahreszeit die Möglichkeit, Wasseraktivitäten zu genießen. Ebenso erreichen Sie den bekannten Tegernsee, die Alpen und viele weitere beliebte Ausflugsziele, Biergärten und kulturelle Highlights in kürzester Zeit, das macht den Münchner Süd-Osten so begehrenswert. Fußläufig erreicht man in wenigen Minuten den Bus und von dort benötigt man ca. 7 Minuten zur S-Bahn Höhenkirchen. Nur ca. 30 Fahrminuten benötigt man ins 25 km entfernte Zentrum Münchens, ebenso erreicht man den Flughafen München-Erding in etwa 40 Minuten mit dem Auto, ca. 10 Fahrminuten zur A8 München-Salzburg oder zur A99, der Ostumfahrung München.

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 68.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist B. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24236018 - 85658 Egming

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)