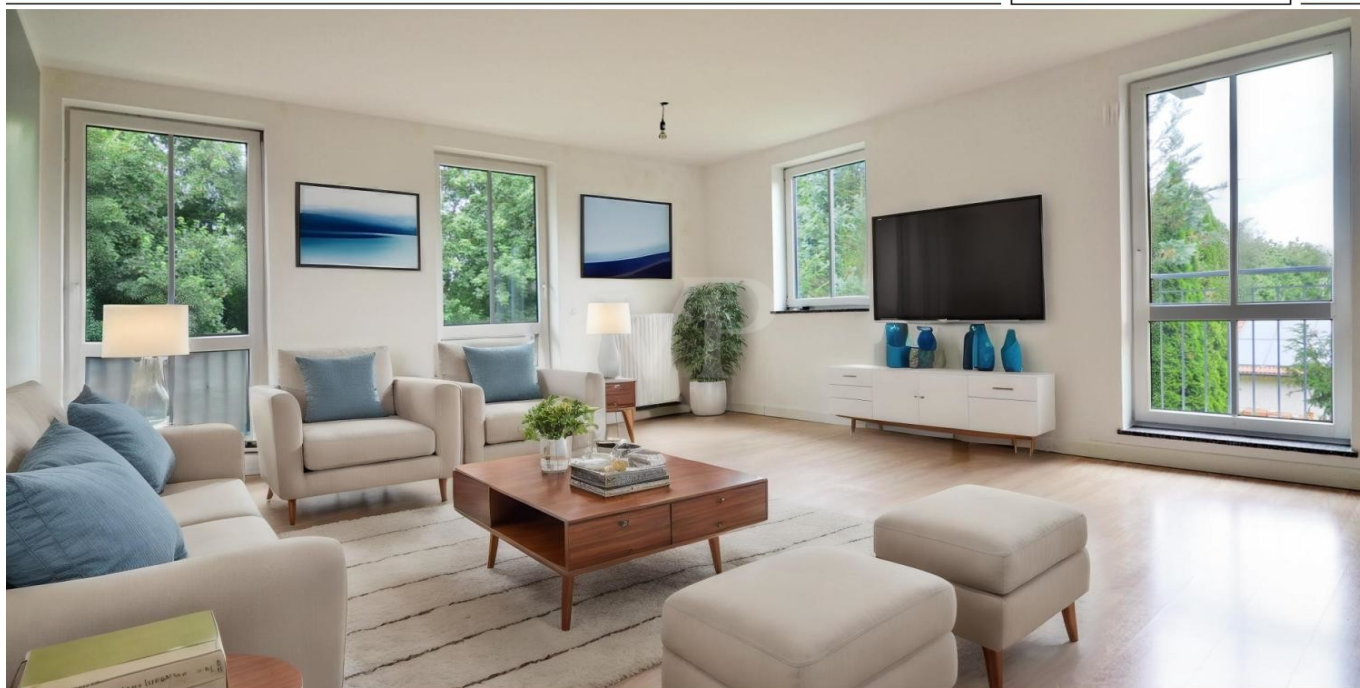


Egmating

## Einladende 3-Zimmerwohnung in ruhiger Ortsrandlage von Egmating

Número da propriedade: 24236018



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

PREÇO DE COMPRA: 369.000 EUR • ÁREA: ca. 101,5 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egmatting

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## Numa vista geral

Número da propriedade	24236018
Área	ca. 101,5 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	369.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egmatung

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	68.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	13.08.2028	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

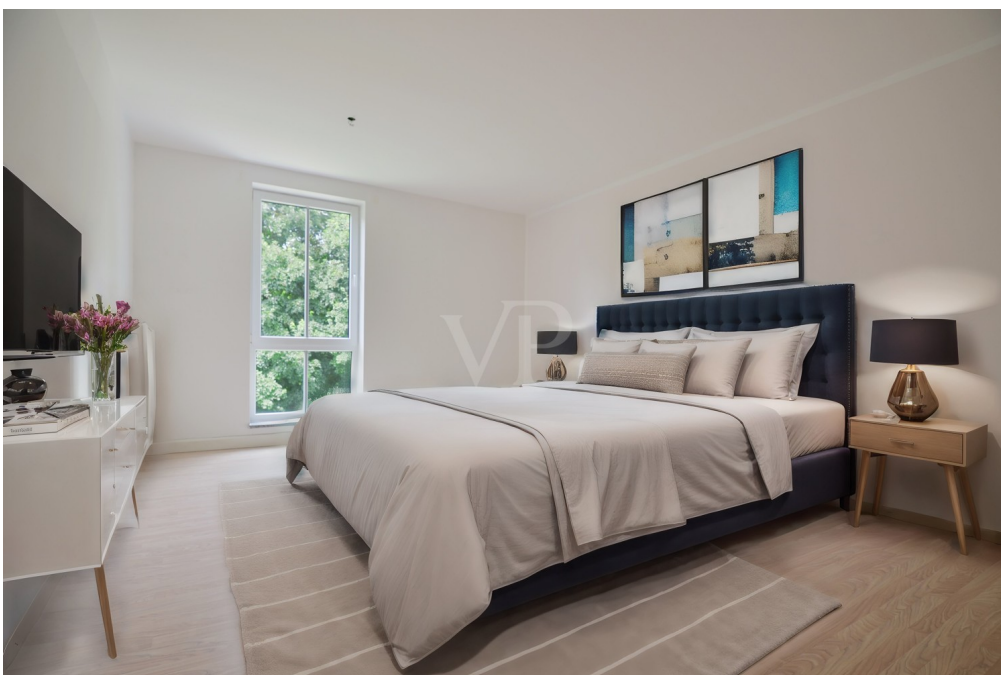
## O imóvel





Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## O imóvel



Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## O imóvel





Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## O imóvel





Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egmatung

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egmatim

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24236018 - 85658 Egming

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 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)