

82275 Emmering

Direkt an der Amper: Idyllisches Wohnhaus mit Option zur Zweiparteiennutzung



Kaufpreis
1.880.000 €

Wohnfläche
290 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	468 m ²
Wohnfläche	290 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	3.895 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.880.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	05.02.2035
Ausstelldatum	2025-02-06
Endenergiebedarf	136.6
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
klimatisiert	ja
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDAR
	RD

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Online-ID:
TXYUEBVX

Objekt-Nr.:
HS 1691



Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Objekt-Titel

Direkt an der Amper: Idyllisches Wohnhaus mit Option zur Zweiparteiennutzung

Lage-Beschreibung

Emmering liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstenfeldbruck, nur ca. 25 Kilometer westlich der Landeshauptstadt München. Die eigenständige Gemeinde mit rund 7.000 Einwohnern verbindet eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur mit einer hohen Lebens- und Freizeitqualität und einem intakten Vereins- und Sozialleben. Nicht zuletzt wird Emmering wegen seines idyllischen Gartenstadt-Charakters geschätzt.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Ortslage. In kurzer Geh- bzw. Radentfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Banken, eine Post, Ärzte und viele alltägliche Einrichtungen mehr. Emmering bietet mehrere Kitas und eine nur ca. zehn Gehminuten entfernte Grundschule. Im direkt benachbarten Fürstenfeldbruck stehen zwei Gymnasien zur Auswahl, die man bequem mit dem Fahrrad erreicht. Nur wenige Schritte von der angebotenen Immobilie entfernt verkehrt eine Buslinie, die Anschluss an die S4 nach München bietet.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist ausgezeichnet. Großer Beliebtheit erfreuen sich das Emmeringer Hölzl, der Emmeringer Badensee und der nahegelegene Olchinger Golfclub. Ein Hallenbad, Tennisplätze, Reitmöglichkeiten und viele Aktivitäten mehr finden sich ebenfalls im nahen Umkreis. In das Fünfseenland mit seinen traumhaften Segelrevieren sind es nur wenige Autominuten. Zum Wandern und Skifahren gelangt man ebenso rasch ins Allgäu wie in die Alpen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Travertin und Kirschholz-Parkett im Erdgeschoss; Kirschholz-Parkett in den Schlafzimmern des Obergeschosses
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Offene Kamine im Wohnzimmer und in einem der Kinderzimmer im Obergeschoss
- Insgesamt vier Klimageräte im Obergeschoss
- Geschwungene Natursteintreppe mit schmiedeeiserner Brüstung
- Einbauküche mit lichtgrauen Fronten, breiter Kochinsel und Granit-Arbeitsflächen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Imperial), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination einschl. Wasserspender und Icemaker (LG), Mikrowelle (Amica) und Spüle
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Tageslicht-Masterbad, gestaltet mit grauem Betonputz (Mikrozement), indirekter Voutenbeleuchtung, ausgestattet mit freistehender Wanne samt Audio-System, das die Wanne als Resonanzkörper nutzt, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Sitzbank, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank und WC; zusätzliches, separates WC im Masterbereich
- Tageslicht-Kinder-/Gästebad, gestaltet mit Naturstein (Granit), ausgestattet mit geräumiger Rainshower-Dusche, Waschtisch samt Unterschrank, beleuchtetem Spiegel, WC, Handtuchheizkörper und Deckenspots
- Gäste-WC mit Fenster, weiß gefliest, ausgestattet mit Waschbecken, WC und Urinal
- Maßeinbauten: Einbauschränk und Bücherregal im Masterschlafzimmer, Büroeinbauten in einem der Kinderzimmer
- Weiße Kassetten Türen mit satinierten Beschlägen
- Teils erneuerte Kunststofffenster; teils manuelle, teils elektrische Rollläden
- Teils alarmgesicherte Außentüren
- Indoor-Pool (ca. 4 x 8 m) mit Folienauskleidung, Gegenstromanlage und manueller Rollabdeckung; Lautsprecher-Anlage in der Schwimmhalle
- Sauna (Klafs), Duschbereich mit Kneippschlauch, Schwalldusche, Handbrause und seitlichen Massagedüsen
- Doppelgarage und Geräteraum mit Wallbox und zusätzlichem Starkstromanschluss, elektrischer Torantrieb
- Ein Außenstellplatz
- Funkgesteuertes Hoftor

Objektbeschreibung

Das freistehende Wohnhaus präsentiert sich auf einem unwiederbringlichen, 3.895 m² großen Grundstück, das unmittelbar an die Amper grenzt. 1975 als Zweifamilienwohnhaus in dem geradlinigen Architektenstil jener Jahre erbaut und zuletzt als Einfamilienhaus genutzt, bietet das Objekt ein großzügiges, familienfreundliches Raumangebot auf ca. 290 m² über zwei Wohnetagen. Der ursprüngliche Grundriss ist bei Bedarf wiederherstellbar. Aktuell umfasst er ein Wohnzimmer mit offenem Kamin und herrlicher Aussicht ins Grüne, einen Essbereich mit anschließender Wohnküche und Hauswirtschaftsraum, einen großzügigen Masterbereich und einen Kindertrakt mit bis zu drei Schlafzimmern und eigenem Bad. Im Untergeschoss stehen neben Hobby- und Abstellflächen ein

Indoor-Pool und eine Sauna zur Verfügung. Eine großzügige Garage mit Geräteraum sowie ein Außenstellplatz komplettieren das Angebot.

An das Haus schließt sich eine weitläufige Terrasse an; dahinter erstreckt sich das naturnahe Grundstück leicht abfallend bis zur Amper. Durch ein Törchen im Zaun gelangt man direkt zu dem Fluss; ein kleiner Strand schafft einen flachen Einstieg ins Wasser. Zauberhafte Blicke auf den Flusslauf und die Auenlandschaft schaffen eine einmalige Situation und eine außergewöhnliche Lebensqualität.

Höchst interessant ist ein weiteres Baurecht im nördlichen Grundstücksteil. Hier könnte ein zusätzliches Gebäude mit schätzungsweise mehr als 200 m² Wohnfläche entstehen. Weitere Informationen zum Baurecht finden Sie im Verlauf dieses Exposés.

Impressionen

