

85658 Egmating

Schlossdame oder Schlossherr - Ihre Residenz im Schloß-Egmating



Kaufpreis
970.000 €

Wohnfläche
154 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Daniel Blanz
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	11 m ²
Wohnfläche	154 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Kellerfläche	8 m ²
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Balkon / Terrassenfläche	1 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	500 €
Kaufpreis	970.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. MwSt.
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-07-22
Primär-Energieträger	BLOCK
Energieverbrauchskennwert	93.20

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Tief-Garage
seniorenfreundlich	ja
Ausstattungs-Kategorie	LUXUS
Räume veränderbar	ja

Objekt-Titel

Schlossdame oder Schlossherr -
Ihre Residenz im Schloß-Egmating

Lage-Beschreibung

Online-ID:
ZNYHPTDY

Objekt-Nr.:
DB.5102



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Egmating ist eine charmante Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg, die durch ihre idyllische Lage und gute Anbindung besticht. Das Dorf liegt etwa 20 Kilometer südöstlich von München und bietet somit eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Umgeben von malerischer Natur, Wäldern und Feldern, lädt Egmating zu entspannten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Es gibt nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Vereine, die das Gemeinschaftsleben bereichern. Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend – die unweit gelegenen Autobahnen A8 & A99 sowie die S-Bahn-Stationen in Aying oder Höhenkirchen-Siegertsbrunn ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der bayerischen Landeshauptstadt München und anderer wichtiger Orte.

PKW:

- Die Innenstadt Münchens erreichen Sie in ca. 40 Minuten
- Der Flughafen MUC befindet sich ebenfalls in ca. 40 Minuten Entfernung
- Der Tegernsee befindet sich etwa 40 Minuten entfernt

Bahnanschluss (mit dem Auto oder Fahrrad):

- S-Bahn Höhenkirchen ca. 8 Minuten (Auto) / ca. 18 Minuten (Fahrrad)
- S-Bahn Aying: ca. 8 Minuten / ca. 20 Minuten (Fahrrad)

Bus:

- ca. 200 Meter Entfernung im Ort

Nahversorgung

Restaurants im Ort:

- Schlossgarten (Italiener)
- Tannenhof (Bayrisch)

2 große Supermärkte liegen etwa 3,0 km entfernt in Oberpfraammern

Ärzte befinden sich ebenfalls im etwa 2,5 km entfernten Oberpfraammern

Freizeit:

- Golfclub Egmating (27 Loch): vor der Haustür
- Fußball Egmating: ca. 100 Meter entfernt

Egmating überzeugt durch seine ruhige, freundliche Atmosphäre und bietet eine attraktive Umgebung für alle, die das Landleben schätzen, ohne auf städtische Annehmlichkeiten verzichten zu wollen. Ideal für Menschen, die eine harmonische Kombination aus Natur, Komfort und guter Erreichbarkeit suchen.

Ausstattungs-Beschreibung

- 2 Bäder
- 1 separates Gäste WC
- Einbauküche
- 2 Garagenstellplätze mit Überbreite
- Aufzug bis ins Dachgeschoss
- Modernes Blockheizkraftwerk
- Balkon in Südostausrichtung

- Schneller Zugang zum Golfplatz

Für weiterführende Informationen freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Objektbeschreibung

Schon beim Eintreten öffnet sich eine Welt, in der Raum, Licht und Kunst in vollkommener Harmonie verschmelzen. Auf rund 160 m² Wohnfläche entfaltet sich ein Wohngefühl von außergewöhnlicher Tiefe, geprägt von maßgeschneiderter Handwerkskunst, feinsten Materialien und einer Atmosphäre, die zugleich inspiriert und beruhigt.

Der großzügige, offene Wohnbereich empfängt Sie mit einer beinahe meditativen Weite. Tageslicht flutet durch die Räume, gleitet über fein abgestimmte Oberflächen und lässt Architektur und Einrichtung zu einer Einheit werden. Eine Deckenhöhe von über 5 Metern verleiht zusätzlich ein Gefühl von Weite. Ein Ort für stilvolle Begegnungen, für Genuss, für das bewusste Leben im Moment.

Die hochwertige Schreinerküche samt hochwertiger Geräte wie Ceranfeld, Spülmaschine, Backofen, großer Kühl-/Gefrierschrank, uvm. ist hervorragend angeordnet. Ob ein leiser Morgenkaffee oder ein Abend mit Gästen – dieser Raum lebt mit Ihnen.

In der gesamten Dachgeschosswohnung begegnen Sie einem Anspruch des Einzigartigen. Maßgefertigte Schreinerarbeiten, individuell entworfene Kunstwerke sowie Möbelstücke und durchdachte Details erzählen von Zeit, Hingabe und kompromissloser Qualität.

Die privaten Rückzugsbereiche setzen dieses Gefühl konsequent fort. Zwei Schlafzimmer bieten Geborgenheit und Ruhe. Die angrenzende, maßgefertigte Ankleide erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Ordnung – luxuriös, diskret und perfekt durchdacht für sie und ihn.

Die Bäder sind mit edlen Materialien versehen - exklusive Ausstattungsdetails schaffen einen Ort tiefer Entspannung.

Krönender Abschluss dieses außergewöhnlichen Refugiums ist der großzügige Südostbalkon mit Blick ins Grüne sowie auf den Golfplatz. Die Stille ist greifbar, der Horizont weit.

Diese Dachgeschosswohnung richtet sich an Menschen mit Sinn für Exklusivität und Individualität. An Persönlichkeiten, die Qualität fühlen, Design verstehen und Wert auf das Unverwechselbare legen.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.7.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 93.20 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Blockheizkraftwerk.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Ihr Ansprechpartner:

Daniel Blanz

c/o I'M LIVING Immobilien

Maximilianstraße 40

80539 München

Mobil: 0171/53 94 460

E-Mail: daniel.blanz@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch die Gemeinde Fischbachau.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Hinweis: Die Flächenangabe beinhaltet die aus den uns vorliegenden Unterlagen ersichtlichen bzw. ersatzweise am Objekt ausgemessenen Flächen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungs- und Nutzungsverordnungen oder Bauordnungen.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrags. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass Sie laut § 4 Abs. 6 und § 6 Abs. 2 Nr. 1 Satz 6 GwG verpflichtet sind, dem Immobilienmakler Ihre Identität nachzuweisen sowie die dazu erforderlichen Informationen und Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Falle des Abschlusses eines Kaufvertrages zu vorgenanntem Objekt ist eine Provision i.H.v. 3,57% (inkl. 19% MwSt.) aus dem notariell verbrieften Kaufpreis fällig und an Daniel Blanz, c/o I'M LIVING Immobilien zu zahlen. Die Entrichtung der Provision wird im Kaufvertrag geregelt.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung.

Wir haben uns gegenüber den Eigentümern zur Diskretion verpflichtet und bitten um entsprechende Berücksichtigung der Privatsphäre.

Impressionen











