

Bezugsfrei ab 01.06.26 Einfamilienhaus Wohnraum mit Einliegerwohnung / neue Heizung & PV Anlage



Preise & Kosten

Kaufpreis	930.000,- €
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	1.Juni 2026

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

Ein Haus, das Raum für Rückzug und zugleich für ein aktives, gut organisiertes Leben bietet, während es mit einer separaten Einliegerwohnung zusätzliche Möglichkeiten eröffnet.

Die Kombination aus großzügiger Hauptwohnung, Balkon, Terrasse und Garten schafft ein Wohngefühl, das sich je nach Tagesrhythmus immer wieder neu anfühlt. Hier kommst du an. Und bleibst gern.

Erdgeschoss

Der Rundgang beginnt im Eingangsbereich der Hauptwohnung, der in eine Diele führt und den Alltag angenehm sortiert, bevor sich der Wohnbereich öffnet. Das Wohnzimmer wirkt durch große Fensterflächen hell und einladend, dabei setzt der offene Kamin einen klaren Mittelpunkt für ruhige Abende. Von hier aus entsteht ein natürlicher Wohnfluss in Richtung Küche, die als Einbauküche ausgeführt ist und über den direkten Zugang vom Wohnraum aus bequem erreichbar bleibt. Ergänzend steht im Erdgeschoss ein Duschbad zur Verfügung, das kurze Wege ermöglicht und den Tagesablauf spürbar erleichtert.

Außenbereich

Vom Wohnbereich aus führt der Weg auf die Terrasse, die als naheliegende Erweiterung des Wohnens funktioniert, während der Garten einen grünen Rahmen für entspannte Stunden im Freien bietet. Balkon und Garten ergänzen sich als unterschiedliche Rückzugsorte, je nachdem, ob du den Tag lieber oben mit Weitblick oder unten mit direktem Grün ausklingen lässt.

Obergeschoss

Im Obergeschoss setzt sich die klare Aufteilung fort. Mehrere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa für Schlafen, Arbeiten oder Gäste, während ein Durchgangszimmer zusätzliche Optionen für Ankleide, Bibliothek oder Homeoffice eröffnet. Das Badezimmer auf dieser Ebene ergänzt die private Zone, und der Balkon ist direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich, sodass der Morgen mit frischer Luft beginnen kann, ohne dass du dafür das Haus verlassen musst.

Untergeschoss

Das Untergeschoss erweitert die Nutzfläche um funktionale und praktische Bereiche. Neben Heizungsraum, Waschküche und Lagerflächen stehen ein Hobbyraum sowie eine Werkstatt zur Verfügung, wodurch sich Hobbys, Sportequipment oder Projekte sauber vom Wohnbereich trennen lassen. Gerade wenn du nach einem Ort suchst, an dem Wohnen und persönliche Interessen parallel Platz finden, entsteht hier ein spürbarer Mehrwert.

Einliegerwohnung

Die Einliegerwohnung ist über einen eigenen Eingangsbereich erschlossen und verfügt über ein Gäste WC, eine Einbauküche sowie einen Wohn Schlafraum und ein Badezimmer. Damit eignet sie sich als eigenständiger Bereich, etwa für Gäste, als separates Arbeiten oder für eine Nutzung, die Privatsphäre und klare Trennung zur Hauptwohnung verlangt.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit mit Struktur, während Balkon, Terrasse und Garten den Alltag nach draußen erweitern und die Einliegerwohnung zusätzliche Freiheit schafft. Du erlebst hier ein Ankommen mit Substanz, das Rückzug ermöglicht und zugleich Raum für Pläne lässt. Wenn du diese Kombination aus Wohnqualität und Nutzungsvielfalt schätzt, lohnt sich ein persönlicher Eindruck vor Ort.

Nach Kontaktaufnahme bekommen Sie Zugriff auf weitere Fotos vom Objekt und einen virtuellen Rundgang durchs gesamte Haus.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Lage

Die Lage in Egming verbindet eine angenehm ruhige, dörflich geprägte Umgebung mit einer alltagstauglichen Erreichbarkeit im Münchner Osten, sodass sich hier Lebensqualität und eine langfristig solide Perspektive gut miteinander vereinen lassen.

Das Viertel wirkt überschaubar und gewachsen, dabei sind Wege kurz und Abläufe unkompliziert. Für den Feierabend oder ein entspanntes Treffen in der Nähe stehen zwei Restaurants zur Auswahl, während die Nahversorgung durch einen Dorfladen im direkten Umfeld ergänzt wird.

Verkehrsanbindung Für die Wege in Richtung München und Region ist der Anschluss an den öffentlichen Verkehr über die S Bahn im Umland naheliegend, wobei im Münchner Osten insbesondere die S6 im 20 Minuten Takt eine verlässliche Taktung bietet. Der Flughafen München ist grundsätzlich sowohl mit der S Bahn über die Linien S1 und S8 als auch mit dem Auto über die A92 erreichbar, was die Lage auch für gelegentliche Geschäftsreisen praktikabel macht.

Alltägliche Infrastruktur Im Alltag profitieren Sie von kurzen Wegen: Ein Dorfladen liegt in der Nähe, sodass Besorgungen spontan und ohne großen Aufwand möglich sind. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls im Umfeld, während sich gastronomische Optionen mit zwei Restaurants in der Nähe abrunden, was den Tagesablauf zwischen Arbeit, Erledigungen und Freizeit angenehm strukturiert.

Natur und Freizeit Wer Ausgleich sucht, findet in der Umgebung typische oberbayerische Naherholung, wobei der Steinsee als bekannter Badesee im Landkreis Ebersberg ein attraktives Ziel für freie Stunden ist. Auch der Ebersberger Forst gilt in der Region als naheliegendes Ausflugsgebiet, sodass sich Bewegung, frische Luft und entspannte Wochenenden gut in den Alltag integrieren lassen.

In Summe steht diese Lage für kurze Wege und ruhiges Wohnen, für naturnahe Erholung und regionale Vielfalt, während die Anbindung in Richtung München und Flughafen zugleich eine komfortable, langfristig tragfähige Basis schafft.

Ausstattung

Ihre Highlights im Überblick:



- Beide Wohnungen Bezugsfrei ab 01.06.2026
- Baujahr 1978
- Offener Kamin im Wohnbereich im Erdgeschoss
- Zwei Einbauküchen vorhanden
- Separate Einliegerwohnung mit eigenem Zugang
- Balkon im 1. Obergeschoss
- Terrasse an der Hauptwohnung
- Gartenfläche mit nutzbarem Außenbereich
- Gäste WC mit Duschbad im Erdgeschoss vorhanden
- Badezimmer im 1. Obergeschoss
- Badezimmer in der Einliegerwohnung
- Voll unterkellert mit Waschküche, Hobbyraum, Werkstatt und Lagerraum
- Heizungsraum im Keller
- Zusätzliche Lagerflächen im Keller

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.

Adresse

Notzingstraße 5
85658 Eggening

Anbieter

Perkmann Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

info@perkmann-immo.de

www.perkmann-immo.de



Einbauküche



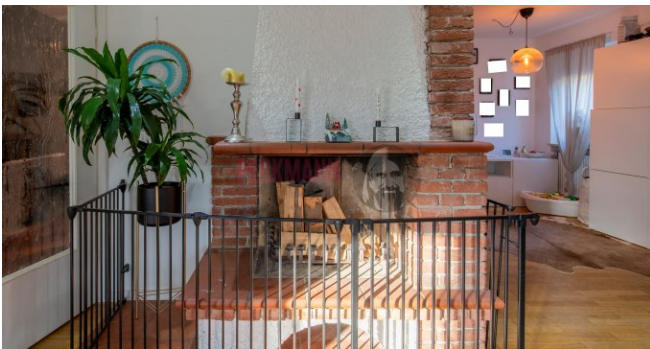
Diele



Garten



Garten



offener Kamin



Zugang vom Wohnzimmer zur Küche



Wohnzimmer



Duschbad im Erdgeschoss



Kinderzimmer im 1.OG



Elternschlafzimmer 1.OG



Badezimmer im 1.OG



Balkon 1.OG



Diele Keller



Heizungsraum



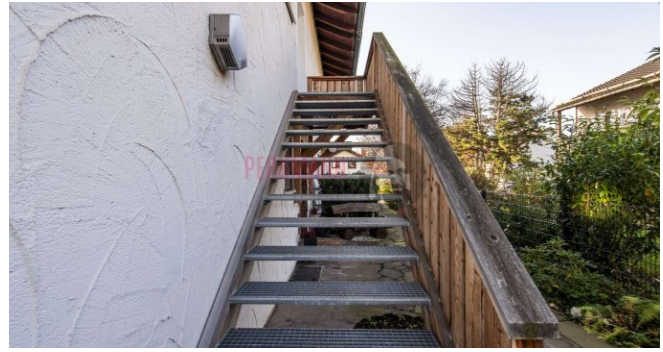
Lager



Hobbyraum im KG



Werkstatt im KG



Treppe zur Einliegerwohnung



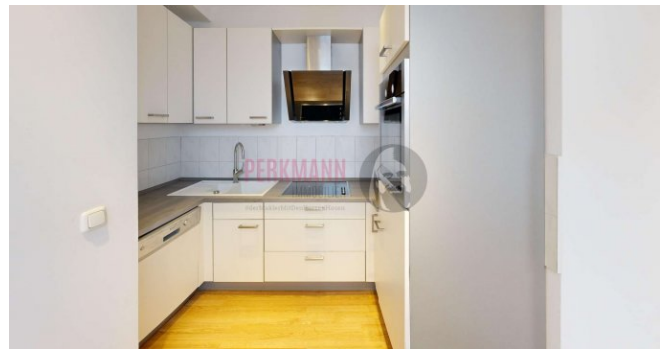
Eingangsbereich Einliegerwohnung



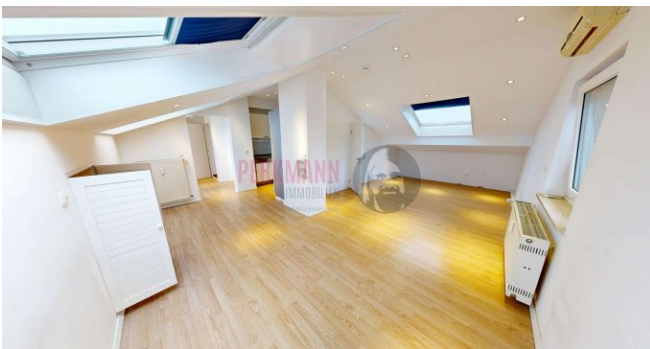
Gäste WC Einliegerwohnung



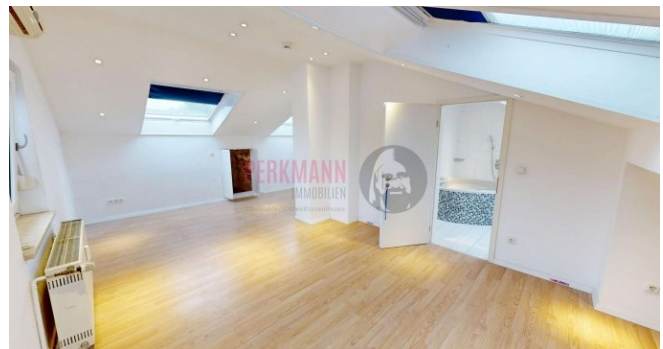
Treppe zum Wohnraum der Einliegerwohnung



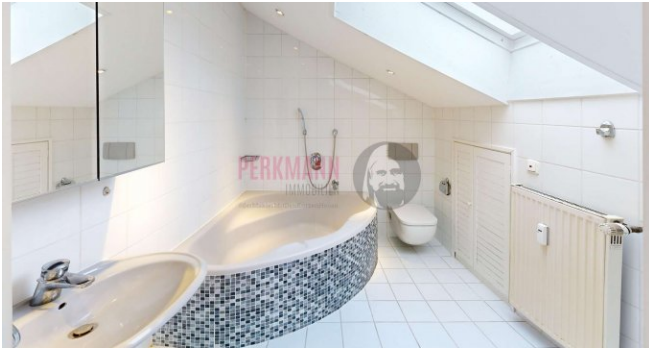
Einbauküche Einliegerwohnung



Wohn-Schlafraum Einliegerwohnung



Wohn- Schlafraumraum



Badezimmer Einliegerwohnung



Drohnenfoto



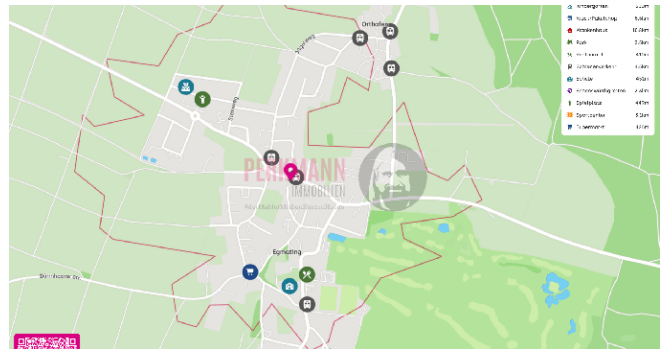
Drohnenfoto Nachbarschaft



Eingangsbereich Hauptwohnung



Aussenansicht



Ka