



82275 Emmering

Idyll mit Zugang zur Amper: Einfamilienhaus mit weiterem Baurecht auf dem Grundstück



2.370.000 €

Kaufpreis

290 m²

Wohnfläche

3895 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	290 m²
Nutzfläche	468 m²
Grundstücksfläche	3.895 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	3

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.370.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	05.02.2035
Baujahr (Haus)	1975
Endenergiebedarf	136,6
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Travertin und Kirschholz-Parkett im Erdgeschoss; Kirschholzparkett in den Schlafzimmern des Obergeschosses
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer
- Offene Kamine im Wohnzimmer und 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 Kassettentüren 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



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem unwiederbringlichen, 3.895 m² großen Grundstück, das unmittelbar an die Amper grenzt. 1975 in dem geradlinigen Architekten-Stil jener Jahre erbaut, bietet das Objekt ein großzügiges, familienfreundliches Raumangebot, das sich über ca. 290 m² und zwei Wohnetagen verteilt. Es umfasst 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 Einfamilienhaus.

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 Sandstrand lädt zum Verweilen ein und schafft einen flachen Einstieg ins Wasser. Zaubhafte 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.

Lage

Emmering liegt im oberbayerischen Landkreis Fürstentfeldbruck, 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 Fürstentfeldbruck 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.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.



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





