



Charmantes Landhaus mit traumhaften Panoramablick

Hochwertig ausgestattetes, repräsentatives
Einfamilienhaus in ländl. Lage - Tulling (Steinhöring)

AN
IMMOBILIEN

www.an-immobilien.de

HAUS

Weißes Landhausvilla mit ländlichem Charme und moderner Architektur. Balkone und Terrassen nach Osten, Süden und Westen mit zahlreichen bodentiefen Fenstertüren geben dem Haus ein einladendes, lichtdurchflutetes Ambiente.

**KLARE ARCHITEKTUR,
BODENTIEFE FENSTER,
ELEKTR. ROLLLÄDEN, DIV.
TERRASSEN UND BALKONE,
GR. DOPPELGARAGE,
GEPFLASTERTE AUFFAHRT**





TERRASSE/GARTEN

Die großzügigen Terrassenflächen und der sagenhafte Weitblick – „Urlaubsfeeling“ pur. Hier sind Erholung und Wohlfühlen garantiert.

GROSSE PANORAMA TERRASSE AUF DER SÜDSEITE DES HAUSES, GEPFLEGTER GARTEN MIT UNVERBAUBAREM WEITBLICK, GLAS-PAVILLION, MARKISE, GARTEN MIT REGENWASSERTANK ZUR GARTENBEWÄSSERUNG





WOHNEN

Das lichtdurchflutete, großzügige Wohn-/Esszimmer mit Bibliotheks-Ecke und Kaminanschluß besticht durch die bodentiefen Fensterflächen auf alle drei Sonnenseiten. Auf der Südseite lädt ein großes Schiebe-Glas-Element dazu ein im Sommer die Wohnfläche komplett nach aussen hin zu öffnen.

FEINSTEINZEUG, BODENTIEFE FENSTER, BIBLIOTHEK, ZONIERTER ESSBEREICH

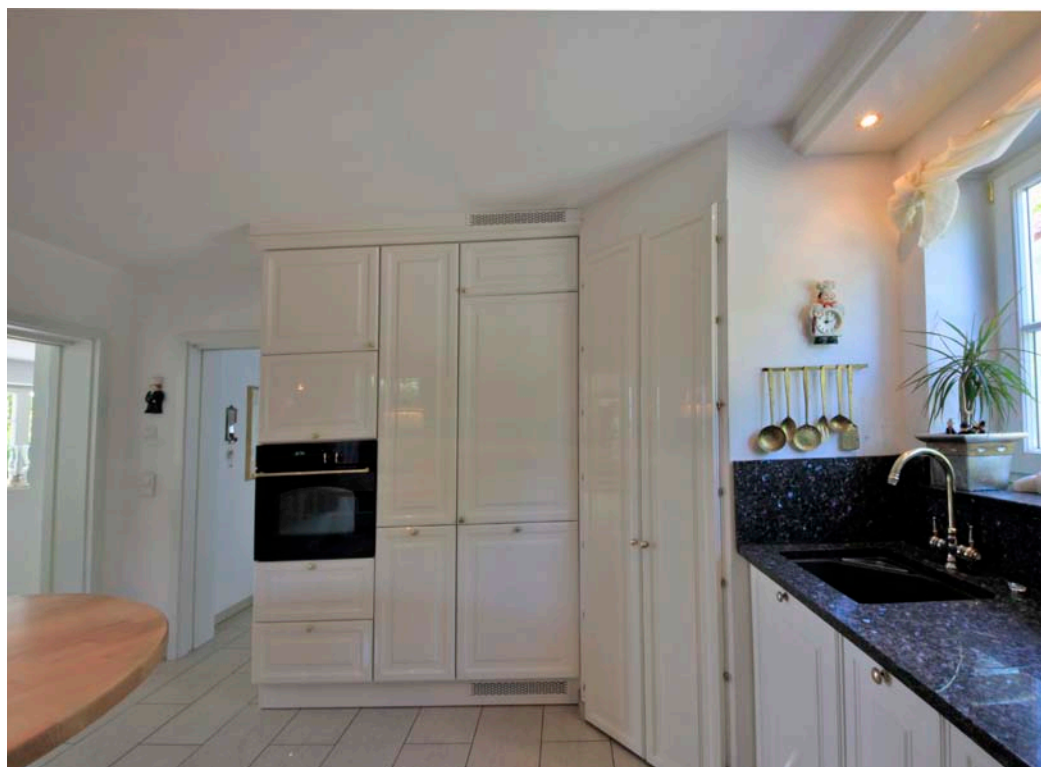




KÜCHE

Die im klassischen Landhaus-Look gehaltene Küche lässt für den passionierten Hobbykoch keine Wünsche offen - von der Essinsel bis hin zur separaten Speisekammer ist für alle Wünsche gesorgt.

MARKEN EINBAUKÜCHE (DREIER), GRANIT ARBEITSPLATTE, ZUGANG ZUM AUSSENBEREICH, SCHIEBETÜRE ZUM ESSBEREICH, GROSSES, BELEUCHTETES EINBAUREGAL FÜR KOCHBÜCHER





ENTRÉE

Der offene und helle Eingangsbereich bietet nicht nur gute Stellflächen, sondern zoniert auch das Erdgeschoss in Kochen, Essen und Wohnen. Im hinteren Bereich befindet sich ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC.

REPRÄSENTATIVE EINGANGSSITUATION, ZONIERUNG IN WOHN-/ESSBEREICH, REPRÄSENTATIVES GÄSTE-WC, ABSTELLFLÄCHEN





ELTERNSCHLAFZIMMER MIT ANKLEIDE (OBERGESCHOSS)

Das Elternschlafzimmer mit Ankleide ist nach Süden und Osten ausgerichtet. Der kleine Ostbalkon für die Morgensonne und der große Südbalkon mit zauberhaftem Blick in die Berge – traumhaft schön!

BODENTIEFE FENSTER, ZUTRITT ZU ZWEI BALKONEN





MASTERBAD (OBERGESCHOSS)

Das geschmackvoll und luxuriös ausgestattete Elternbad ist teilweise bis zur Dachuntersicht geöffnet und gibt dem Raum sein besonderes Flair.

GRANITBÖDEN, GLASDUSCHE, DOPPELWASCHBECKEN, EINBAUTEN, ECKBADEWANNE, SICHTDACHSTUHL, STIMMIGE DETAILS





BÜRO, GÄSTE-ZIMMER, WC (OBERGESCHOSS)

Im großzügigen Obergeschoß befindet sich ein repräsentativer und sehr heller Raum (derzeit Büronutzung), der neben sagenhaften Ausblicken auch div. technische Details, sowie Zugänge zu zwei Balkonen bereithält. Im Flur befindet sich ein separates WC.

BODENTIEFE FENSTER NACH SÜDEN UND WESTEN, PANORAMA-BLICK, ELEKTR. ROLLLÄDEN, SICHT-DACHSTUHL (GÄSTEZIMMER)





DACHGESCHOSS

Das ausgebaute Dachgeschoß mit Sichtdachstuhl und weißem Balkon betritt man über die mit einem großen Dachfenster versehene und mit Eichenholz belegte Innentreppe - vom Flur aus teilen sich die Räumlichkeiten sich zwei große Dachstudios auf.

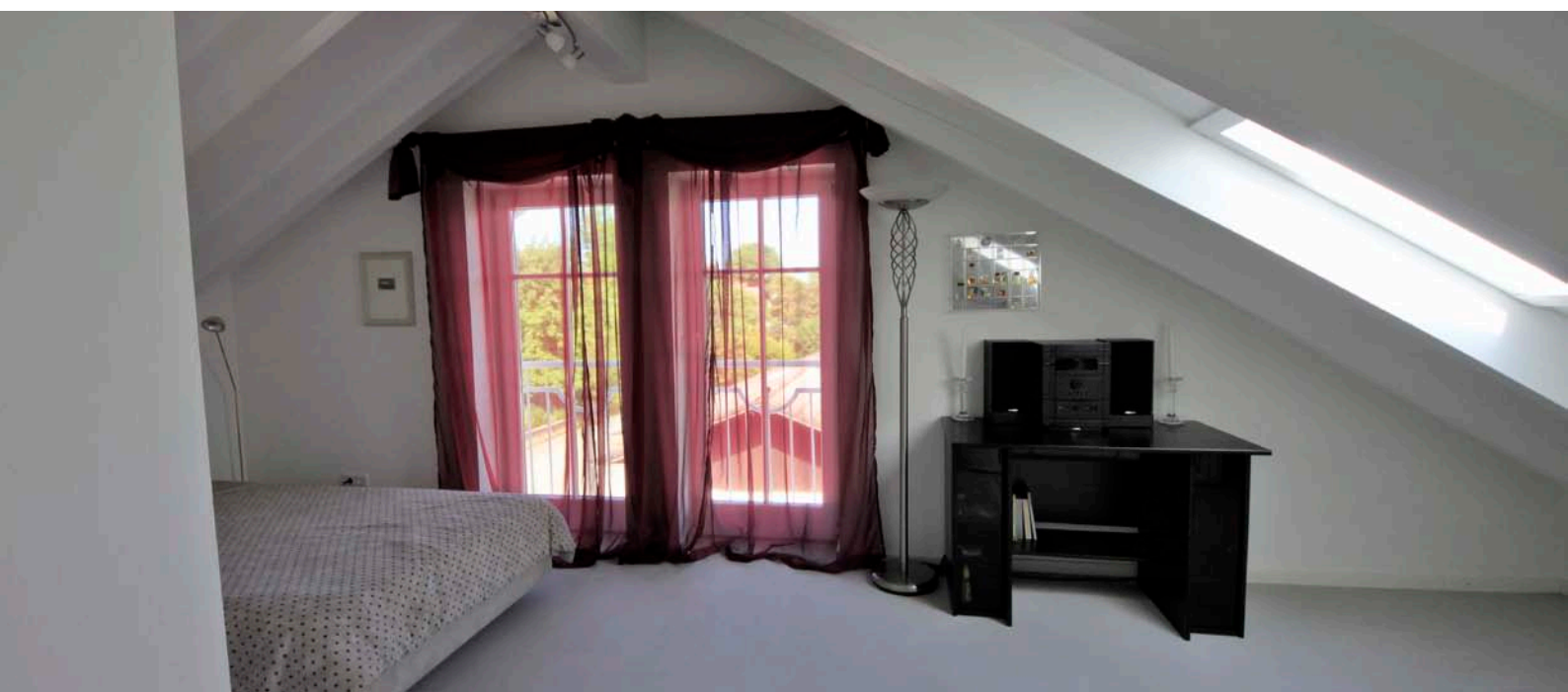
GROSSE FENSTERFLÄCHEN, PANORAMA-BALKON



DUSCHBAD (DG)

Neben dem zweiten Dachstudio befindet sich ein geräumiges und gut ausgestattetes Duschbad.

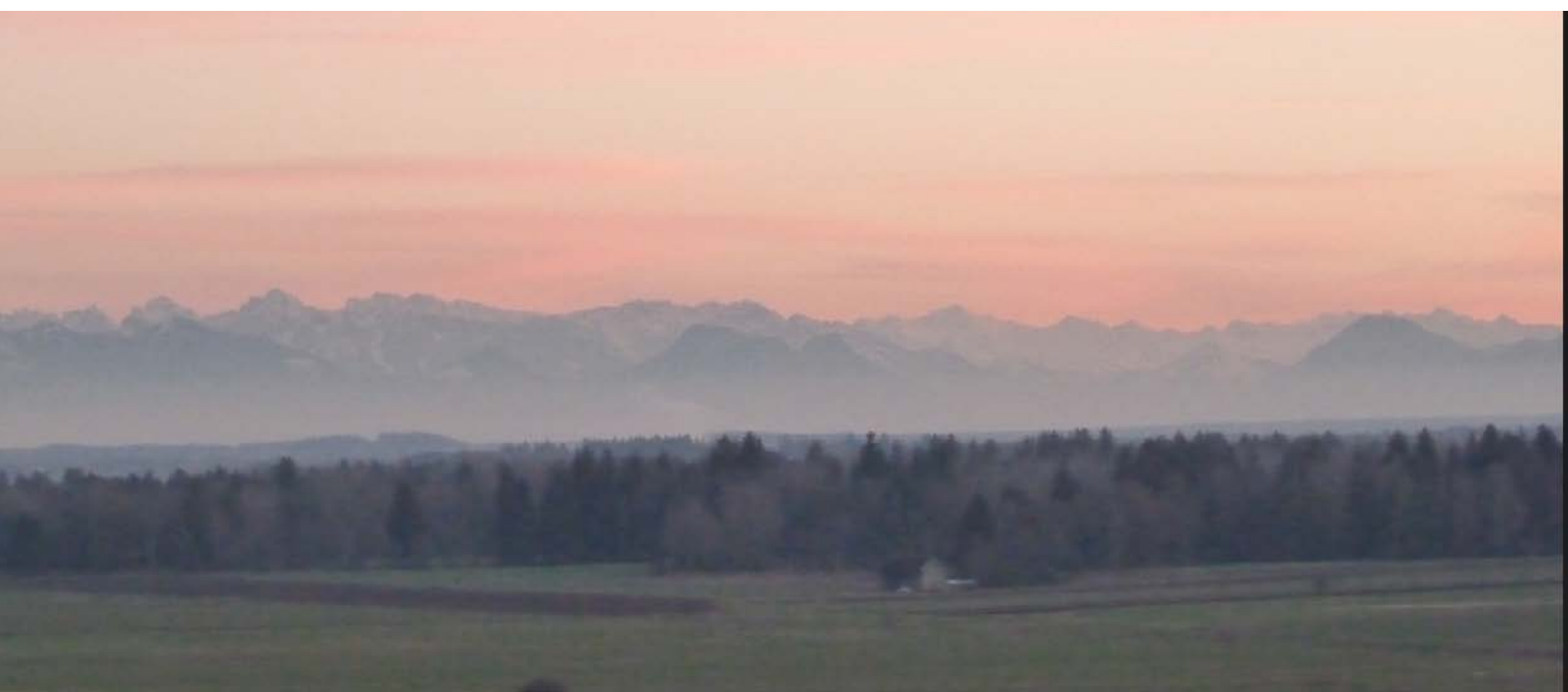
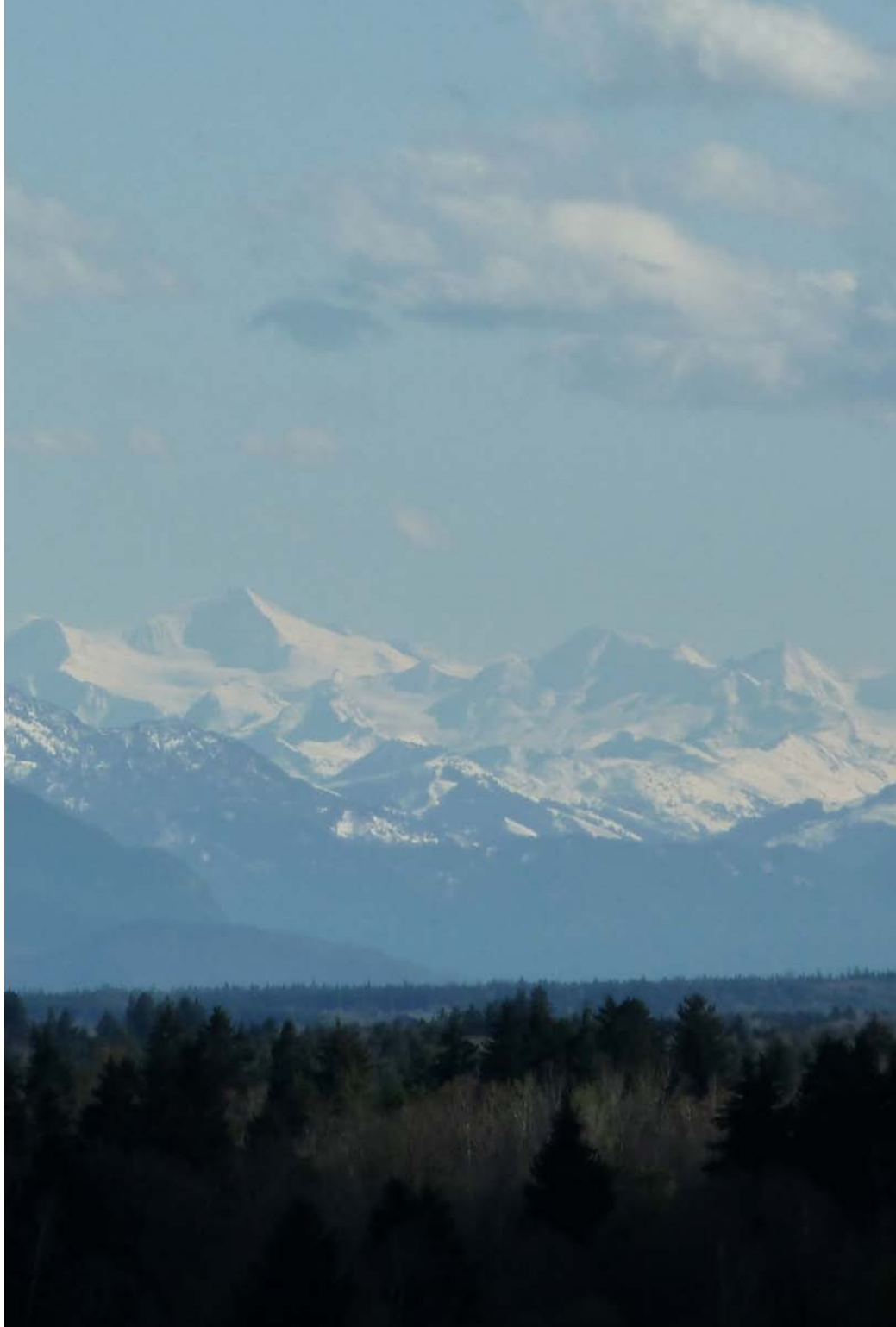
GRANITBODEN, SEPARIERTES WC, HOCHWERTIGE EINBAUTEN, FUSSBODENHEIZUNG, HANDTUCHHEIZKÖRPER



AUSBLICKE

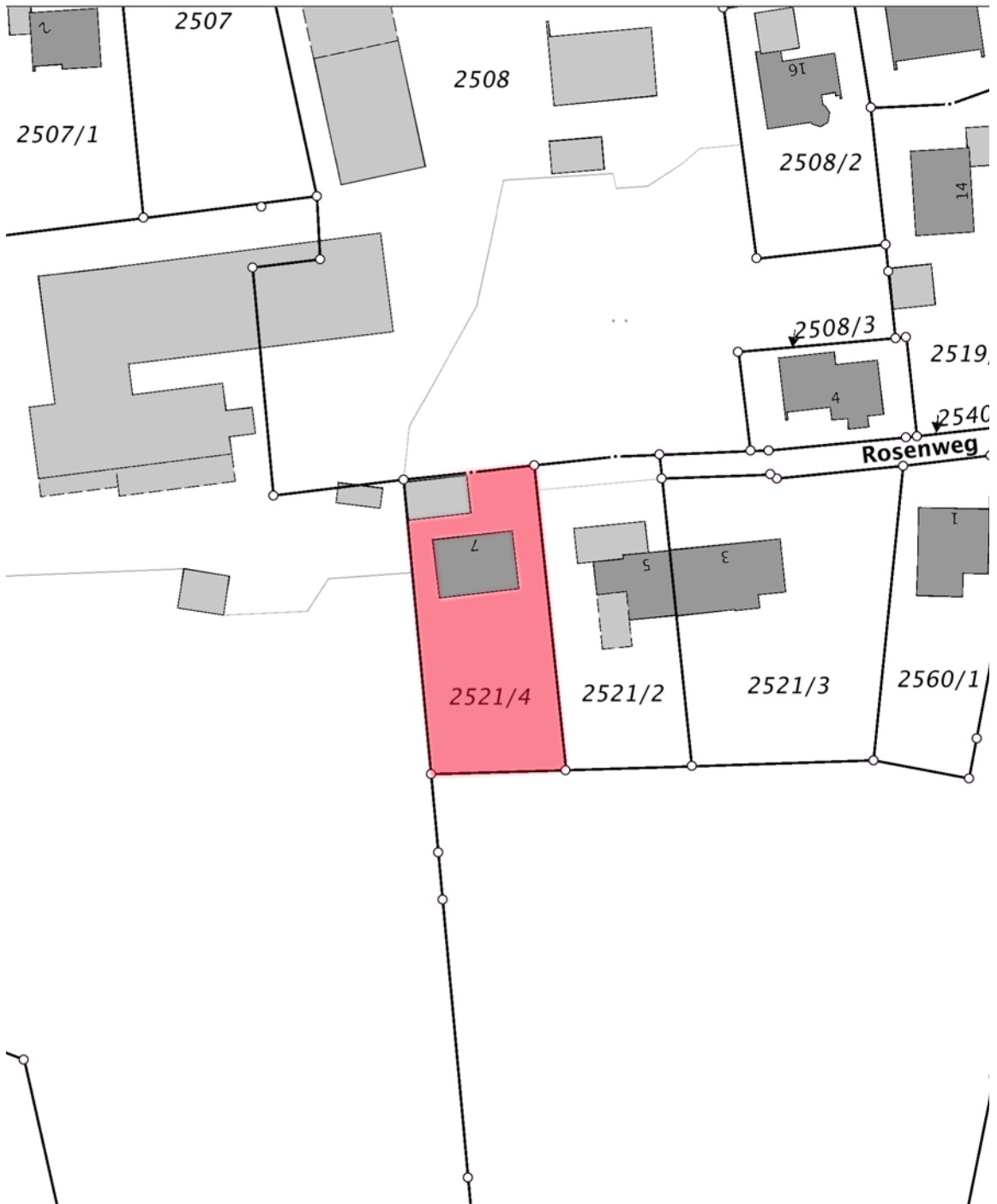
Liebhaber von Landschaftsblicken und Naturstimmungen kommen beim sagenhaften Panorama-Ausblick dieses Hauses voll auf Ihre Kosten.

**WEITBLICK BIS ZUM GROSS-
VENEGIGER, 180° PANORAMA-
BLICK ÜBER SANFTE HÜGEL-
LANDSCHAFTEN BIS IN DAS
HOCHGEBIRGE**



CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Lageplan:



© Vermessungsamt Ebersberg

CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Lage



CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Kaufangebot

Traumhafter Panoramablick und moderne Landhausarchitektur!

Objekt: Landhaus mit großer Doppelgarage und Pavillon, 6 Zimmer, 2 Bäder, 2 sep. WC`s, Hobbyraum.
Adresse: Rosenweg 7, 85643 Tulling (Steinhöring)
Baujahr: Erstbezug Juli 2000
Lage: Südausrichtung am Ende einer Sackgasse, Zufahrt über Nachbargrundstück (Grunddienstbarkeit ist eingetragen) Hanglage ca. 8% - traumhafter Panoramablick, unverbaubar (Landschaftsschutz)

Landkreis Ebersberg, Gemeinde Steinhöring, Ortsteil Tulling - nur 30 km östlich von München, eingebettet in das Voralpenland, sanfte Hügel, ländliche Kultur. Nahverkehrsanbindung (Bahn, Bus).

Wohnfl: ca. 260 m² **Nutzfl.:** ca. 82 m² **Grundstück:** 961 m²

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale in Kürze:

Bauweise: Ziegelbauweise (36,5), Keller Bodenwanne, Decken Beton, Dachisolierung mit 16 cm Wärmedämmplatten, Dampfbremssfolie, Gipskartonfeuerschutzplatten
Heizung: Ölzentralheizung (Viessmann) mit 3 Tanks 4.800 l (Verbrauch ca. 3.000 l /p.a.), FBH
Bodenbeläge: Feinsteinzeug (EG), Teppich (OG, DG), Granit (Bäder)
Fenster: alle Holzfenster und Fenstertüren mit einbruchshemmender Isolierverglasung, Wärmeschutz 1,1 K, elektr. Rollläden
Küche: hochwertige Dreier Einbauküche mit Speisekammer in Hochglanz (N.P. 34.000,-- EUR)
Bäder: Die Bäder sind mit Granit-Waschtischen & Böden, sowie hochwertigen Einbauten versehen
Elektrik und Elektronik: aufwändige Elektroinstallation innen und aussen
Bewässerung: Wassertank für Regenwasser (4.000 l) – Gartenbewässerung, Kanal vorhanden
Kamin: zusätzl. Kaminzug für offenen Kamin/Kaminofen
Außenanlagen: große Doppelgarage mit innenliegenden, ummauerten Nebenflächen, gepflasterter Außenstellplatz & Auffahrt, Mariengrotte, Pavillon, 4 Balkone, gr. Terrasse mit Markise
Bewirtschaftungskosten: ca. 400,-- EUR/p.m.

Energie: 78,4 kWh/(m²·a) Endenergiebedarf
 Pflichtangaben lt. EnEV 2014: Bj. (EA) 2000, HZG ÖL, EA-V, 78,4 kWh/(m²·a) inkl. WW.

Bezug: nach Absprache
Kaufpreis: 1.100.000,-- Euro + 3,57% Provision inkl. gesetzl. MwSt.

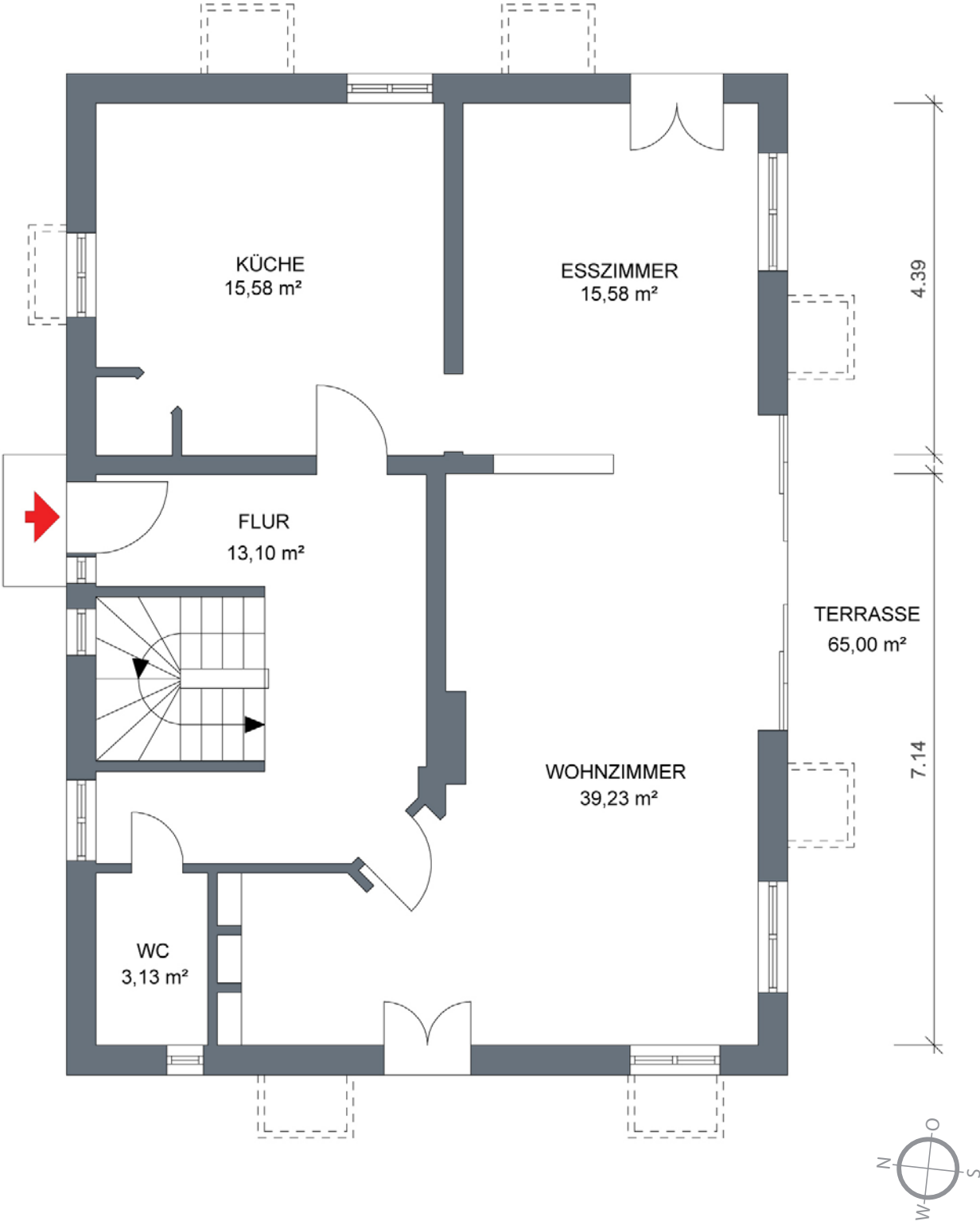
Besichtigen Sie dieses schöne Anwesen - Sie werden vom positiven Flair und dem phantastischen Weitblick begeistert sein!

Beratung: Frau Ursula Aken
Tel: 089 – 61 81 27
Email: aken@an-immo.de
Internet: www.an-immo.de



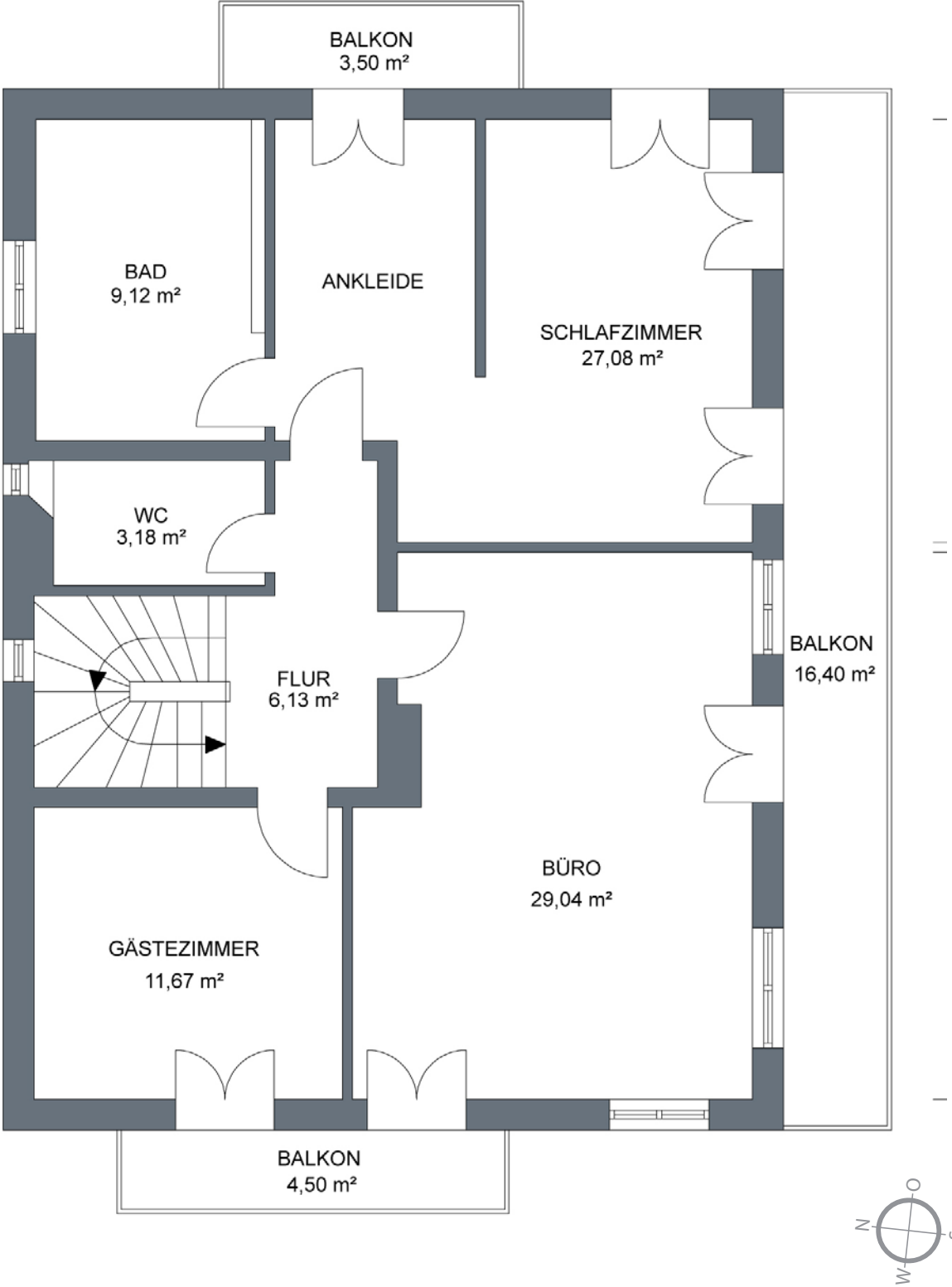
CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Grundriss Erdgeschoß



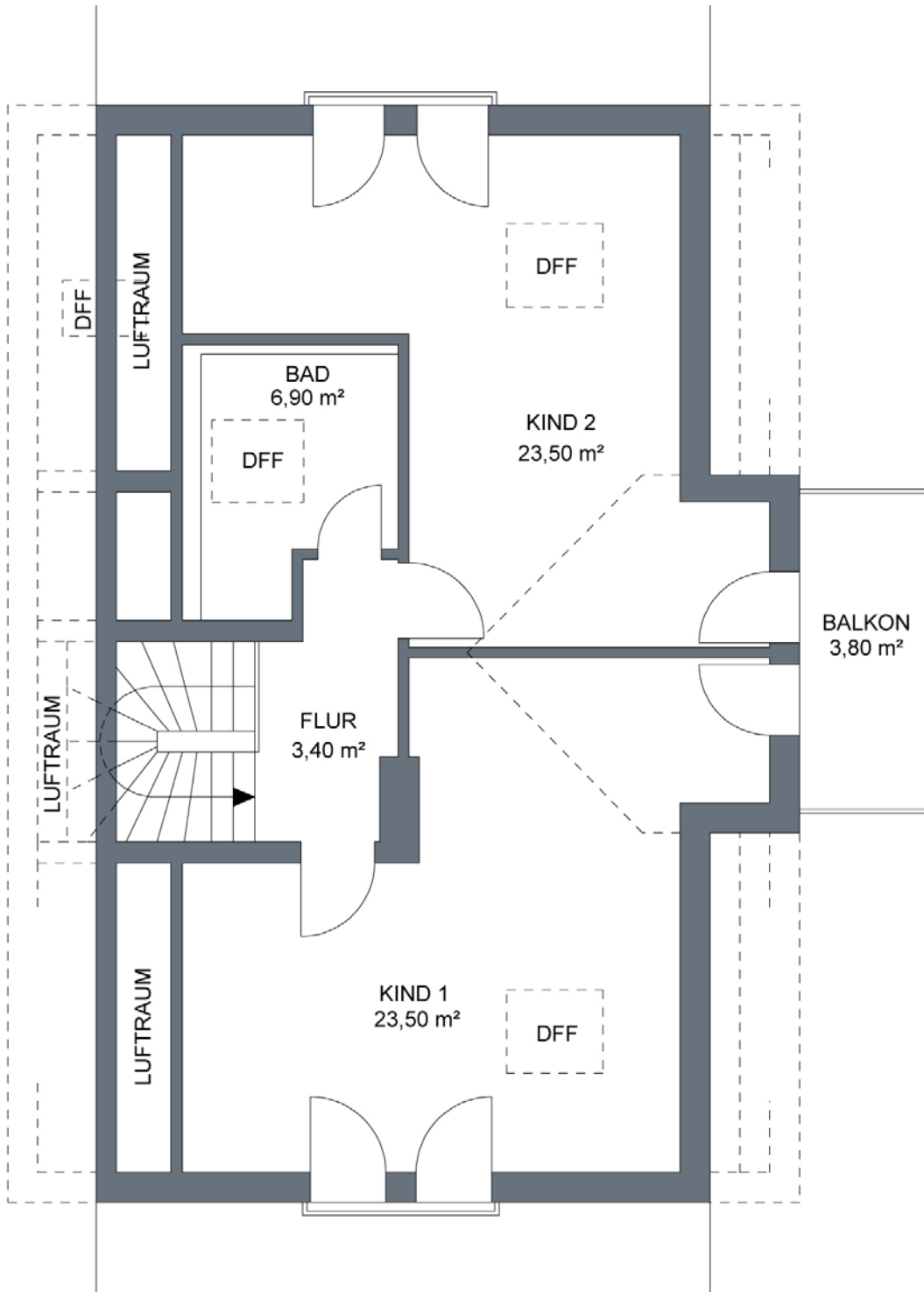
CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Grundriss Obergeschoß



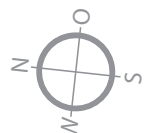
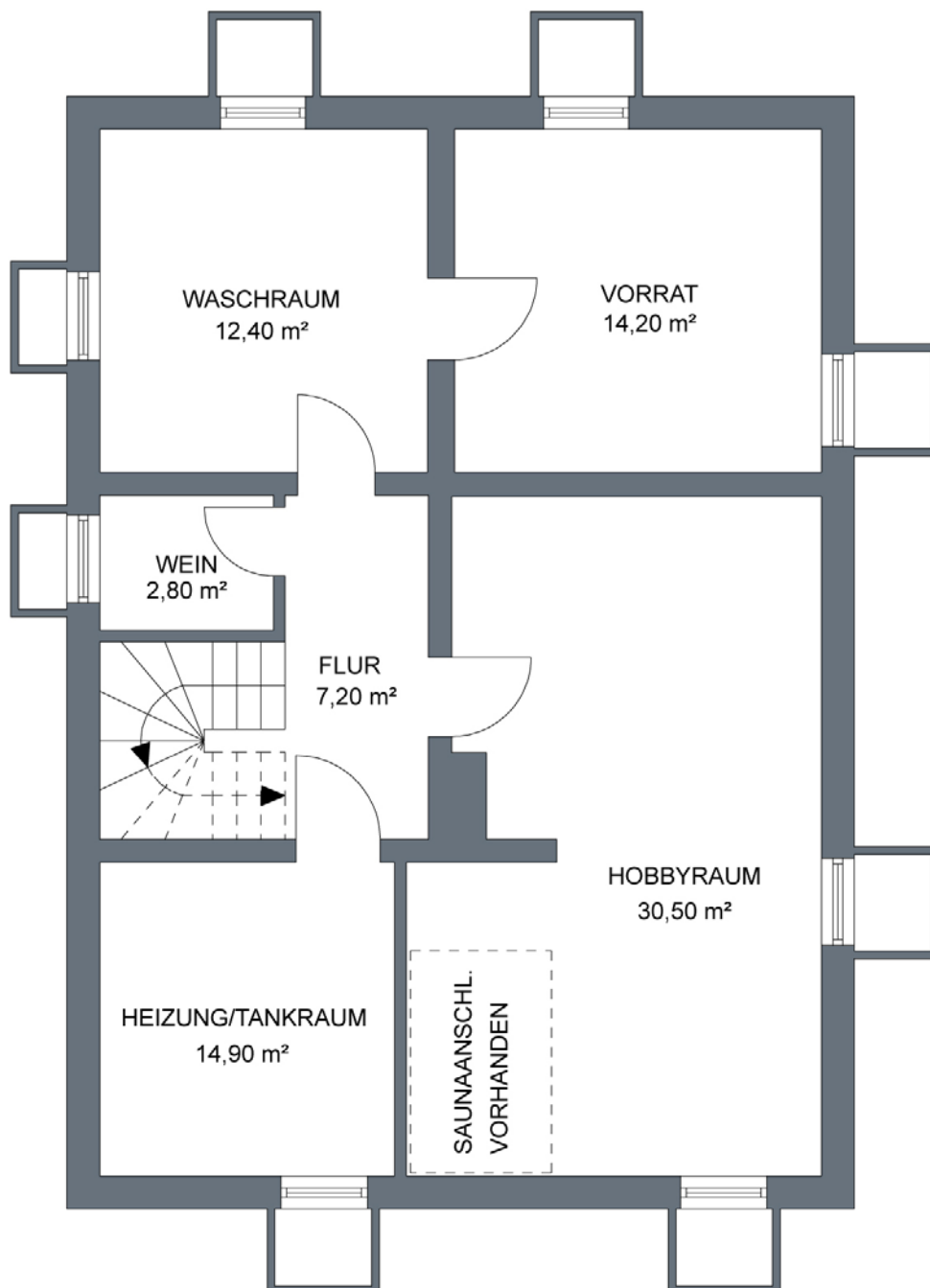
CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Grundriss Dachgeschoß



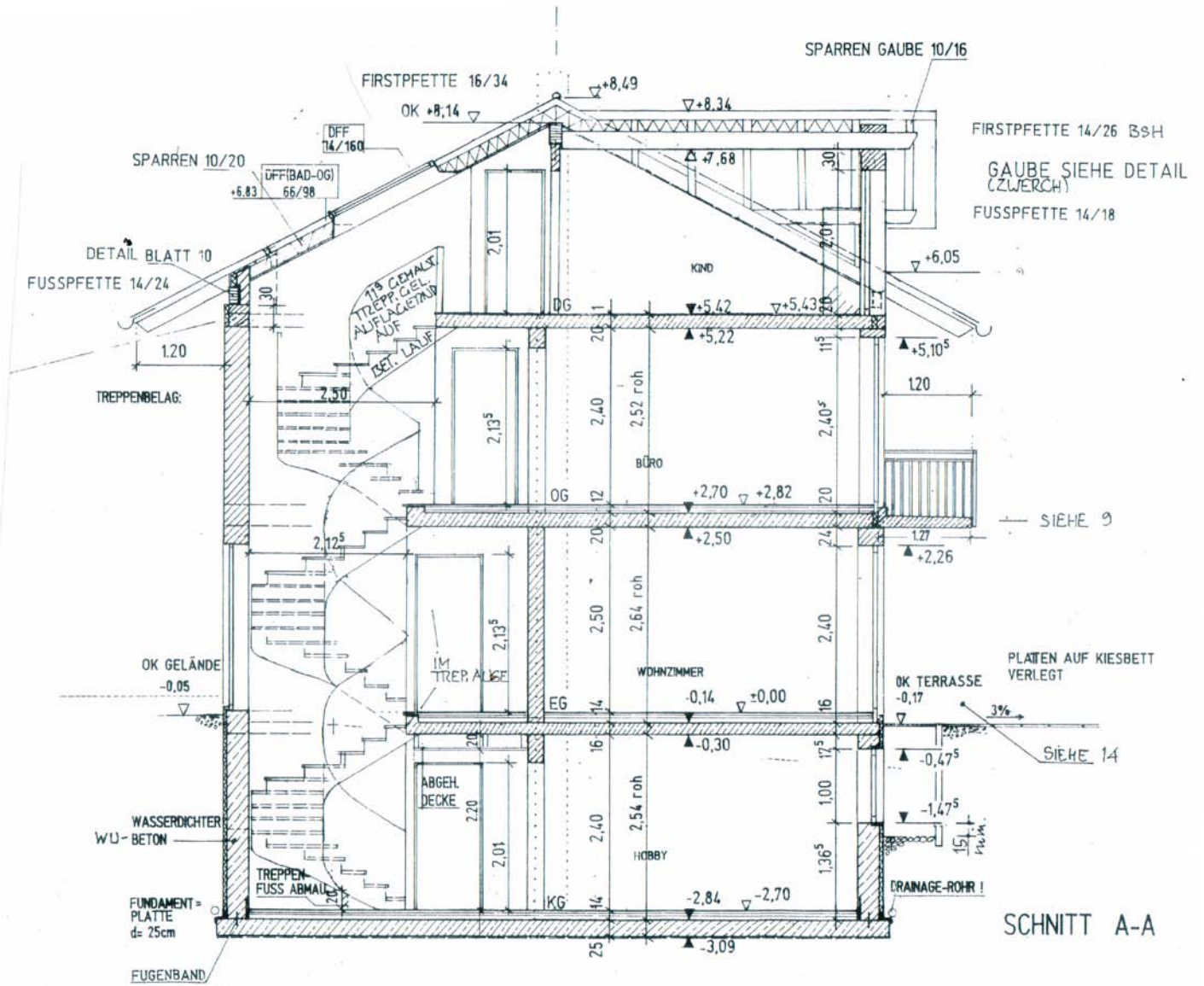
CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Grundriss Untergeschoß



CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Schnitt



SCHNITT A-A

CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Infrastruktur

Lage und Verkehrsverbindung

Tulling ist ein Ortsteil von Steinhöring – im Landkreis Ebersberg, eingebettet ins schöne Voralpenland. Hier treffen ländliche Strukturen mit der Möglichkeit zur nahen Großstadt aufeinander.

Vom Bahnhof Tulling gibt es eine Nahverkehrsanbindung zur Regionalbahn, zum Bus und zur S-Bahn.

Von Ebersberg erreicht man mit der S-Bahn (S4) in 35 Minuten den Marienplatz München.

Buslinie 9421 von Grafing nach Wasserburg am Inn

Zur A 94, Anschlußstelle Forstinning sind es 18km, zur A 99 Anschlußstelle Haar 24 km.

Durch den Ort läuft die Bundesstraße 304, direkte Verbindung nach München (40km bis München)

Bildungseinrichtungen / Kinderbetreuung:

Grundschule:	Volkschule Steinhöring, Münchner Str. 34 Korbinianschule Steinhöring – priv. Förderzentrum, Münchner Str.45 Volksschule Ebersberg, Hauptschule, Baldestr. 20
Realschule:	Realschule Ebersberg Dr.-Wintrich-Schule, Dr.-Wintrich-Str. 64
Gymnasium:	Grafing, Jahnstr. 17
Kinderbetreuung:	Kinderhaus „Regenbogenland“ Steinhöring Münchner Str.32, Kinderhaus „St. Gallus“ Steinhöring, Prälat-Probst-Weg 1 Kindergarten „Montessori“ Steinhöring, Münchner Str. 45

Medizinische Betreuung (Steinhöring):

Internisten:	Dr. med. Franz Schug, Klinikweg 16, Dr. Aleksandar Milutinowic, Obersdorferstr.4
Allgemein:	Maria Bierwirth, Klinikweg 16
Zahnarzt:	Gemeinschaftspraxis Dr. Heinz und Philipp Funck, Bergerstr.8
Tierärzte:	Dr. Wullittle, Barbara Weißmann, Endorferstr.16, Dr. Katikaridis, Almstr,1/Hintsberg
Ebersberg:	Orthophädiezentrum und physikalische Behandlung, mehrere Spezialärzte, Kreiskrankenhaus

Apotheke:	Steinhöring „Sophien Apotheke“ Münchner Str. 24
------------------	---

Restaurants (Steinhöring):

Sportgaststätte, Bachkramer Weg14
Bistro „No-One“, Münchner Str. 17
Hotel-Gasthof „Ramsl“, Bahnhofstr. 23
„Gasthof zur Post“, Münchner Str. 23
„Ratsstüberl“, Berger Str. 8a
„Gasthof Huber“, Berg 4

CHARMANTES LANDHAUS - TULLING (STEINHÖRING)

Infrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten: REWE -Markt, Steinhöring, Bahnhofstr. 4
Scholz Brot, Steinhöring, Münchner Straße 26
Metzger, Bäcker, Frisör
Tulling: Einkauf beim Nachbarn - Biohof
weitere Angebote in Ebersberg: EDEKA Aldi, Lidl, Vinzensmurr,
Einkaufszentrum, Wochenmarkt, Gemüsehändler, Gärtnerei, Optiker,
Juwelier, Schreibwaren, Bekleidung, Hagebaumarkt

Freizeit / Sport /Erlebniseinrichtungen /Ausflugsziele:

Jugendtreff Steinhausen, Grottenweg 32
TSV Steinhöring Fußball, Tennis, Vollyball, Stockschießen, Schwimmen.....

Radsportverein, Tennisclub

Reitsport: Pferdepension Rücker, Steinhöring, Winkel 2
Reiterhof Etzenberg Steinhöring Etzenberg 8
Moahof Elchering, in Tulling, Elchering 4
Beim Schagerl, Endorf bei Steinhausen, Endorf 8

Golfsport: Golfclub Ebersberg in Zaißling, Golfanlage Thailing

Seen: Badeweiler Maximilianssee, Berger See bei Steinhöring,
Badeanstalt vom Haus in Gelnähe

Fitnesscenter und Schwimmhalle in Ebersberg, Badelandschaft „Badria“ in Wasserburg
Ebersberg: Kino, div. Kulturelle Veranstaltungen im Klosterhof, div. Volksfeste
örtliche Feiern im Gemeindehaus Tulling

im Sommer: Radtouren und Wanderungen direkt von Tulling,
im Winter:: eigene Loipe direkt von der Terrasse aus.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.
Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, AN Immobilien, Ursula Aken, Truderinger Str. 18, 82008 Unterhaching, Fax-Nr.: 089-6119856, E-Mail: info@an-immobilien.de, mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis zum vorzeitigen Erlöschen des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.