

Eichenau

## Sanierte 2 ZKB in Eichenau

*Objektnummer: 25179063*



**KAUFPREIS: 215.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25179063	Kaufpreis	215.000 EUR
Wohnfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Bezugsfrei ab	01.01.2026	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	saniert
Schlafzimmer	1	Ausstattung	Garten/- mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1910		

Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	22.11.2031
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	185.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie- Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau**

## Ein erster Eindruck

VON Poll Immobilien bietet Ihnen exklusiv eine gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit eigenem Gartenanteil in Eichenau in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit nur 6 Wohnungen an.

Die Masardenwohnung mit 45 m<sup>2</sup> (die Grundfläche ist wesentlich größer und durch die Seiten der Mansarde und den hohen Kniestock gut komplett nutzbar).

Die Wohnung hat 2 Zimmer, eine voll ausgestattete Küche, in der auch genug Platz für Tisch und Stuhl ist, ein weißes Bad mit Wanne und Fenster. Zur Wohnung gehört ein eigener kleiner Garten, ein großer trockener Kellerraum mit Stromanschluss. Im Keller gibt es einen Raum für die eigene Waschmaschine mit eigenem Wasser- und Stromanschluss, einen separaten Trockenraum und auch Trockenfläche im Freien sowie einen eigenen Lagerraum für Brennholz.

Die Wohnung wurde über die Jahre komplett saniert (Strom, Installation, etc.) und hat aktuell noch einmal neue Böden, Armaturen etc. bekommen. Türen und Wände sind neu gestrichen.

Geheizt wird mit Infrarotheizung und Kaminofen, was durch die massive Bauweise (50 cm Ziegel) und sehr guter Fenster günstiger, als fast alle anderen Heizarten, ist.

Das Dach wurde 2018 nach neuesten energetischen Standards neu gemacht.

Es besteht kein Reparaturstau und durch das Fehlen von Aufzug, gemeinsamer Heizungsanlage etc. sind die Nebenkosten gering.

Das Haus befindet sich am Ortsende, die S-Bahn ist in unmittelbarer Nähe. Mit der Linie S4 erreicht man den Hauptbahnhof München in 22 Minuten. Per Auto ist Eichenau an die B2 und mehrere Autobahnen gut angebunden.

Ärzte, Apotheken, Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort verfügbar.

Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau

## Ausstattung und Details

- \* 1 Wohnzimmer
- \* 1 Schlafzimmer
- \* 1 Bad
- \* 1 Einbauküche
- \* 1 Diele
- \* 1 Kellerabteil
- \* 1 Trockenraum
- \* 1 Waschküche für eigene Waschmaschine
- \* 1 Holzlagerraum
- \* 1 Gartenanteil

**Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau**

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in einem absolut ruhigen Wohngebiet, am Ortsrand von Eichenau. Eichenau ist eine Gemeinde im Landkreis Fürstenfeldbruck und liegt an der B2. Mit S-Bahnanschluss, den Sie fußläufig erreichen, einem Badesee, vielen Einkaufsmöglichkeiten und natürlich hohem Freizeitwert ist Eichenau eine Gemeinde zum verlieben. Hier finden Sie die Kapelle St. Georg, Gut Roggenstein, die Hoflacher Kapelle, ein Tümpelbiotop und das Pfefferminzmuseum. Mit ca. 12.089 anderen Einwohnern teilen Sie all dies auf einer Fläche von 6,99 km<sup>2</sup>.

**Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 185.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25179063 - 82223 Eichenau**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)