

Eichenau

# Renovated 2-room apartment with kitchen and bathroom in Eichenau

*Property ID: 25179063*



**PURCHASE PRICE: 215.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 45 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## At a glance

Property ID	25179063
Living Space	ca. 45 m²
Available from	01.01.2026
Floor	2
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1910

Purchase Price	215.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Renovated
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	22.11.2031	Final Energy Demand	185.00 kWh/m²a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property





Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property





Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property





Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property





Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## The property





Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## A first impression

VON Poll Real Estate is pleased to offer you an exclusive, cozy 2-room apartment with its own private garden in Eichenau, located in a small apartment building with only 6 units. This 45 m<sup>2</sup> (the actual floor space is considerably larger, thanks to the attic walls and high knee wall) apartment features two rooms, a fully equipped kitchen with ample space for a table and chairs, and a white bathroom with a bathtub and window. The apartment includes a private garden, a large, dry basement storage room with electricity, a dedicated washing machine room with its own water and electricity connections, a separate drying room, an outdoor drying area, and a private storage room for firewood. The apartment has been completely renovated over the years (electrical, plumbing, etc.) and recently received new flooring, fixtures, and other upgrades. Doors and walls have been freshly painted. Heating is provided by infrared heating and a wood-burning stove, which, due to the solid construction (50 cm brick) and high-quality windows, is more economical than almost any other heating method. The roof was replaced in 2018 according to the latest energy efficiency standards. There is no deferred maintenance, and the absence of an elevator, shared heating system, etc., keeps utility costs low. The house is located on the edge of town, with the S-Bahn (suburban train) station in the immediate vicinity. The S4 line takes you to Munich's main train station in 22 minutes. By car, Eichenau has good connections to the B2 highway and several autobahns. Doctors, pharmacies, and shops for daily needs are available in town.

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## Details of amenities

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

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## All about the location

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 Badensee, 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 km².

Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 Geldwäschegesetz (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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz 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.



Property ID: 25179063 - 82223 Eichenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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