

Eichenau

## Sanierte 2 ZKB in Eichenau

*Property ID: 25179068*



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

Property ID: 25179068 - 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: 25179068 - 82223 Eichenau

## At a glance

Property ID	25179068	Purchase Price	215.000 EUR
Living Space	ca. 45 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	06.02.2026	Modernisation / Refurbishment	2018
Floor	2	Condition of property	Renovated
Rooms	2	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	1910		

Property ID: 25179068 - 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/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## The property



Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## A first impression

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.

Property ID: 25179068 - 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: 25179068 - 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 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>.

Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau

## Other information

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.

**Property ID: 25179068 - 82223 Eichenau**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tim Weiß

---

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)