

Eichenau

## Appartement rénové de 2 pièces avec cuisine et salle de bains à Eichenau

CODE DU BIEN: 25179063



PRIX D'ACHAT: 215.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 45 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 25179063   |
| Surface habitable      | ca. 45 m²  |
| Disponible à partir du | 01.01.2026 |
| Etage                  | 2          |
| Pièces                 | 2          |
| Chambres à coucher     | 1          |
| Salles de bains        | 1          |
| Année de construction  | 1910       |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 215.000 EUR                                                               |
| Type                         | Attique                                                                   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine                               |

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## Informations énergétiques

|                                               |             |                                                       |                        |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
| Chauffage                                     | Électricité | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 22.11.2031  | Consommation d'énergie                                | 185.00 kWh/m²a         |
| Source d'alimentation                         | Électrique  | Classement énergétique                                | F                      |
|                                               |             | Année de construction selon le certificat énergétique | 1962                   |

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## Une première impression

L'agence immobilière VON Poll a le plaisir de vous proposer un appartement exclusif et confortable de 2 pièces avec jardin privatif à Eichenau, situé dans un petit immeuble de seulement 6 appartements. D'une superficie de 45 m<sup>2</sup> (surface habitable réelle bien supérieure grâce aux combles aménagés et à la hauteur sous plafond importante), cet appartement comprend deux pièces, une cuisine entièrement équipée avec un espace suffisant pour une table et des chaises, ainsi qu'une salle de bains blanche avec baignoire et fenêtre. Il bénéficie également d'un jardin privatif, d'une grande cave sèche avec électricité, d'une buanderie avec ses propres arrivées d'eau et d'électricité, d'un séchoir séparé, d'un espace extérieur pour étendre le linge et d'un local de stockage privatif pour le bois de chauffage. L'appartement a été entièrement rénové au fil des ans (électricité, plomberie, etc.) et a récemment bénéficié de nouveaux revêtements de sol, équipements et autres améliorations. Les portes et les murs ont été repeints. Le chauffage est assuré par un système infrarouge et un poêle à bois qui, grâce à sa construction robuste (briques de 50 cm) et à ses fenêtres de haute qualité, offre une consommation d'énergie plus économique que la plupart des autres systèmes de chauffage. La toiture a été refaite en 2018 selon les normes d'efficacité énergétique les plus récentes. Aucun entretien n'est à prévoir et l'absence d'ascenseur, de chauffage collectif, etc., permet de limiter les charges. La maison se situe en périphérie de la ville, à proximité immédiate de la gare de S-Bahn (train de banlieue). La ligne S4 permet de rejoindre la gare centrale de Munich en 22 minutes. En voiture, Eichenau est bien desservie par l'autoroute B2 et plusieurs voies rapides. On trouve en ville des médecins, des pharmacies et des commerces de proximité.

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25179063 - 82223 Eichenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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