

Eichenau

## Felújított 2 szobás lakás konyhával és fürdőszobával Eichenauban

VP azonosító: 25179063



VÉTELÁR: 215.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 45 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Áttekintés

VP azonosító	25179063
Hasznos lakótér	ca. 45 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	01.01.2026
Emelet	2
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdőszobák	1
Építés éve	1910

Vételár	215.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2018
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	22.11.2031
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	185.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1962

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az ingatlan





VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Az első benyomás

A VON Poll Ingatlaniroda örömmel kínál Önnek egy exkluzív, hangulatos, kétszobás, saját kerttel rendelkező lakást Eichenauban, egy mindössze 6 lakásos kis társasházban. Ez a 45 m<sup>2</sup>-es (a tényleges alapterület a padlásfalaknak és a magas térdfalnak köszönhetően lényegesen nagyobb) lakás két szobával, egy teljesen felszerelt konyhával, ahol bőséges hely van egy asztalnak és székeknek, valamint egy fehér, kádas és ablakos fürdőszobával rendelkezik. A lakáshoz tartozik egy saját kert, egy nagy, száraz, elektromos csatlakozással ellátott pincehelyiség, egy különálló mosógéphezység saját víz- és villanycsatlakozással, egy külön szárítóhelyiség, egy kültéri szárítóhelyiség és egy saját tüzifatartó. A lakás az évek során teljesen felújított (villany, vízvezeték stb.), és nemrégiben új padlóburkolatot, szerelvényeket és egyéb fejlesztéseket kapott. Az ajtókat és a falakat frissen festették. A fűtést infravörös fűtés és fatüzelésű kályha biztosítja, amely a masszív szerkezetnek (50 cm-es téglák) és a kiváló minőségű ablakoknak köszönhetően gazdaságosabb, mint szinte minden más fűtési mód. A tetőt 2018-ban cserélték a legújabb energiahatékonysági szabványoknak megfelelően. Nincsenek halasztott karbantartási költségek, és a lift, a közös fűtési rendszer stb. hiánya alacsonyan tartja a közüzemi költségeket. A ház a város szélén található, az S-Bahn (elvárosi vasút) állomás közvetlen közelében. Az S4-es vonallal 22 perc alatt elérhető München főpályaudvara. Autóval Eichenau jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkezik a B2-es autópályához és számos autópályához. Orvosok, gyógyszertárak és a mindennapi szükségleteket kielégítő üzletek a városban találhatók.

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau**

## Minden a helyszínről

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.

VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25179063 - 82223 Eichenau

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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