

Eching

# Top gepflegte lichtdurchflutete 3-Zimmer Wohnung

*CODICE OGGETTO: 23185009*

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 70 m<sup>2</sup> • VANI: 3

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23185009	Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Superficie netta	ca. 70 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1996		
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 19500 EUR (Vendita)		

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	GAS	Consumo finale di energia	97.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.02.2024	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

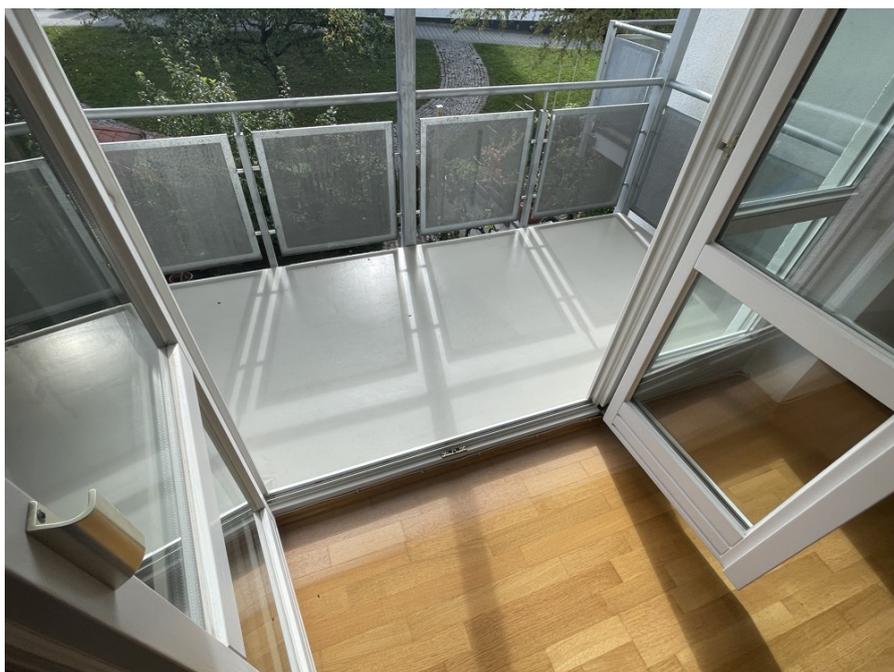
CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Una prima impressione

Diese top gepflegte lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit 3 Zimmern befindet sich im 1. Stock in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Eching. Durch den Treppenaufgang gelangen Sie in den 1. Stock. Beim betreten gelangen Sie in die Diele der Wohnung. Links neben der Diele befindet sich noch eine offene Nische, die sowohl als Garderobe oder als Abstellraum genutzt werden kann. Von der Diele aus gelangen Sie in alle weiteren Räumlichkeiten. Vom Wohnraum gelangen Sie direkt auf den schönen sonnigen Balkon, mit Blick in den Park. Neben dem Wohnraum befindet sich das Elternschlafzimmer. Auf der anderen Nebenseite des Wohnraums gelangen Sie ins Badezimmer das mit einer Badewanne ausgestattet ist, die zur Entspannung einlädt, sowie mit einem Waschbecken, sowie mit einem WC ausgestattet ist. Neben dem Badezimmer befindet sich das Kinderzimmer. Neben dem Kinderzimmer befindet sich die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist und in der sich noch Platz für eine Essgelegenheit bietet. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Des weiteren mit elektrischen Rollläden. Im Kellergeschoss befindet sich auch ein Abstellraum-bzw. Kellerraum. Im Keller befindet sich auch ein Wasch-Trockenraum mit eigenem Anschluss für die Waschmaschine und Trockner. Der Garagen-Duplexparker befindet sich direkt am Haus. Kaufpreis Wohnung: 499.900,- € Kaufpreis Duplex-Parker: 19.900,-€ Gesamtkaufpreis: 519.800,- €

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Dettagli dei servizi

- Diele
- Garderobe/Abstellnische
- Wohnzimmer
- Balkon
- Elternschlafzimmer
- Badezimmer
- Kinderzimmer
- Küche
- Kellerabstellraum
- Wasch-Trockenraum
- Duplex-Parker

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Eching befindet sich südlich des Autobahnkreuzes A 9/A 92 und ist über die Ausfahrten Eching (A 9) und Eching-Ost (A 92) zu erreichen. Heute ist Eching durch die S-Bahn-Linie 1 des Münchner Verkehrs- und Tarifverbundes mit der Landeshauptstadt München, der Kreisstadt Freising und dem Münchner Flughafen verbunden. Die S1 benötigt vom Münchner Hauptbahnhof (Richtung Freising/Flughafen) zum Bahnhof Eching etwa 30 Minuten und verkehrt tagsüber zwischen München und dem Flughafen im 20-Minuten-Takt.

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.2.2024. Endenergieverbrauch beträgt 97.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 23185009 - 85386 Eching**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Hren

---

General-von-Nagel-Straße 8 Frisinga  
E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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