

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Eching

### Chice Galerie-Wohnung in 85386 Eching



Objekt-Nr. **OM-426558**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **480.000 €**

85386 Eching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	91,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	416 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die hell und freundlich, südseitig ausgerichtete Wohnung (Küche, Flur, Bad mit WC, zwei Zimmer, Galerie, Balkon) befindet sich in einer kleineren, ruhigen Wohnanlage (nur neun – überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnte - Einheiten) im beliebten Echinger „Dichterviertel“.

Zur Wohnung gehört ein flexibel nutzbares Kellerabteil mit separatem Licht bzw. Stromanschluss sowie ein

Tiefgaragen-Stellplatz direkt an der Tür zum Treppenhaus.

## Ausstattung

2017 wurde die Wohnung renoviert. Die gesamten Räumlichkeiten erhielten einen hochwertigen, reinweißen Anstrich. Alle verwendeten Materialien liegen über dem typischen Bauträgerstandard.

So wurde in den beiden Wohnräumen und auf der Galerie ein wunderschöner, pflegeleichter Designvinyl-Bodenbelag bester Schweizer Qualität verlegt (naturnahe Haptik in klassisch-edler Holzstruktur, fußwarm, gelenkschonend und daher äußerst wohnlich).

Dank dieses stilvollen Bodens bietet insbesondere die flächige Galerie als Studio der Inspiration oder Relax-Lounge viel Raum für edles Wohndesign.

Weiters wurden die vorhandenen Dachfenster durch zwei hochwertige VELUX-Dachfenster mit Hitzeschutz-Markise und Verdunkelungs-Rollo ersetzt.

Im Bad findet sich nunmehr eine elegante Edelstahl-Duschvorhangschiene mit Edelstahl-Haken, anstatt Kunststoff sowie ein Duschkorb von Giese und eine Hansadesigno-Brause.

Der Bodenbelag im Flur wurde durch edles terrakottafarbiges Steinzeug ersetzt. Der Küchenboden erhielt Selbiges in chicem Grau.

Auf dem Balkon wurde ein Sicht- und Windschutz in stabiler Alu-Rahmenausführung mit farblich abgestimmter Pulverbeschichtung sowie eine gleichfarbige Kastenmarkise angebracht und der Belag erneuert.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

Hinsichtlich des Teileigentums wäre die kleine und feine Eigentümergemeinschaft mit „Hands-on-Mentalität“ besonders hervorzuheben, in der noch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit einer vertrauenswürdigen, gut inhabergeführten Immobilienverwaltung das Sagen haben, anstatt anonymen Verwalter größerer Anlagen mit ständig wechselndem Personal, die via Vollmacht wenig interessierter Anleger über die Köpfe einzelner Eigentümer hinweg entscheiden.

Aber auch für Anleger / Pensionäre bietet die Immobilie eine solide Einnahmehasis mit indexiertem Mietvertrag und liebenswerten, ordentlichen Mietern.

## Lage

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende S-Bahn-Anbindung (S1) an die Münchner Innenstadt (½ Stunde) bzw. nach Freising und zum Flughafen (ca. 15 Minuten) aus (nur acht Minuten zu Fuß zur S-Bahn). Zudem ist der attraktive Wirtschaftsstandort Eching sehr gut an die Autobahnen A9 und A92 angebunden (ca. zehn Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach München).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Penny, Bioladen, Apotheke, etc.) erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Das Naherholungsgebiet Echinger Badeseesee (Ellwanger See) sowie der Hollerner See bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

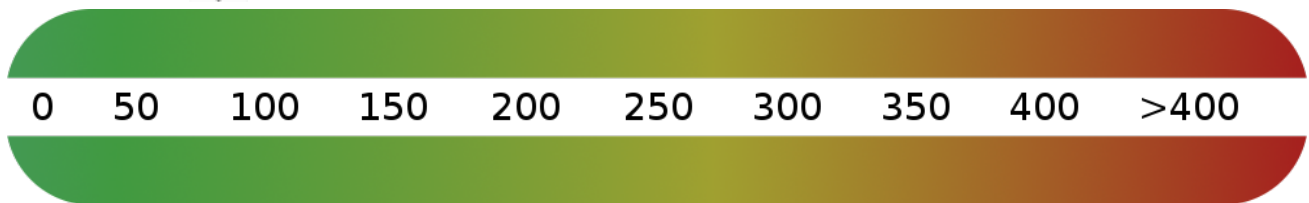
Zu Fuß erreichbare Restaurants u. kleine Biergärten erleichtern spontane Entscheidungen gegen das Selbstkochen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	84,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Anhänge

1. Energieverbrauch
2. Exposé

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

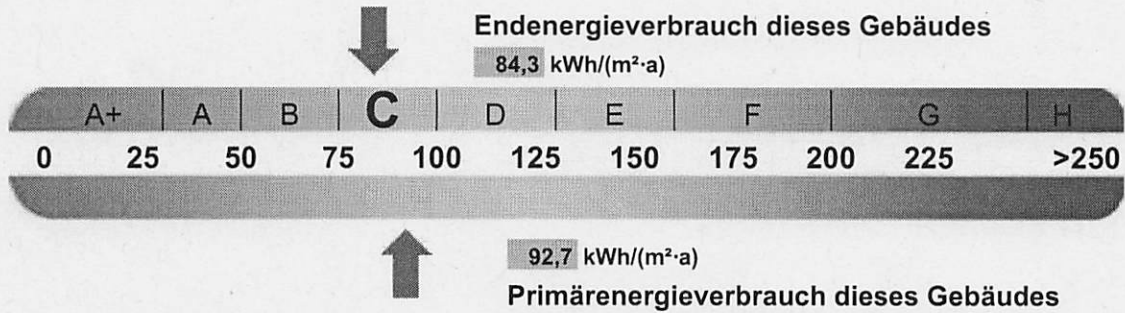
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001712052

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



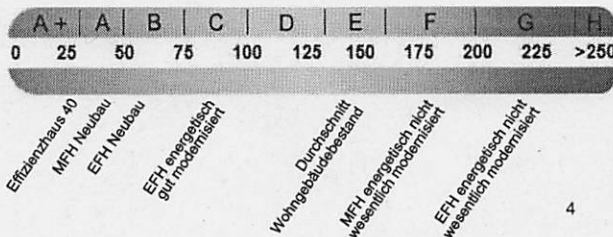
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

84,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2013	30.09.2014	Erdgas H	1,1	71627	18641	52986	1,03
01.10.2014	30.09.2015	Erdgas H	1,1	72606	19923	52683	1,01
01.10.2015	30.09.2016	Erdgas H	1,1	60821	18495	42326	1,04

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**Chice Galerie-Wohnung in 85386 Eching\***  
(91 Quadratmeter Wohnfläche, 2. OG / DG)  
(ohne Gewähr)

Die hell und freundlich, südseitig ausgerichtete Wohnung (Küche, Flur, Bad mit WC, zwei Zimmer, Galerie, Balkon) befindet sich in einer kleineren, ruhigen Wohnanlage (nur neun – überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnte - Einheiten) im beliebten Echinger „Dichterviertel“.

Zur Wohnung gehört ein flexibel nutzbares Kellerabteil mit separatem Licht bzw. Stromanschluss.

Der Tiefgaragen-Stellplatz direkt an der Tür zum Treppenhaus kann auf Wunsch mit erworben werden.

2017 wurde die Wohnung renoviert. Die gesamten Räumlichkeiten erhielten einen hochwertigen, reinweißen Anstrich. Alle verwendeten Materialien liegen über dem typischen Bauträgerstandard.

So wurde in den beiden Wohnräumen und auf der Galerie ein wunderschöner, pflegeleichter Designvinyl-Bodenbelag bester Schweizer Qualität verlegt (naturnahe Haptik in klassisch-edler Holzstruktur, fußwarm, gelenkschonend und daher äußerst wohnlich).

Dank dieses stilvollen Bodens bietet insbesondere die flächige Galerie als Studio der Inspiration oder Relax-Lounge viel Raum für edles Wohndesign.

Weiters wurden die vorhandenen Dachfenster durch zwei hochwertige VELUX-Dachfenster mit Hitzeschutz-Markise und Verdunkelungs-Rollo ersetzt.

Im Bad findet sich nunmehr eine elegante Edelstahl-Duschvorhangschiene mit Edelstahl-Haken, anstatt Kunststoff sowie ein Duschkorb von Giese und eine Hansadesigno-Brause.

Der Bodenbelag im Flur wurde durch edles terrakottafarbiges Steinzeug ersetzt. Der Küchenboden erhielt Selbiges in chicem Grau.

Auf dem Balkon wurde ein Sicht- und Windschutz in stabiler Alu-Rahmenausführung mit farblich abgestimmter Pulverbeschichtung sowie eine gleichfarbige Kastenmarkise angebracht und der Belag erneuert.

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende S-Bahn-Anbindung (S1) an die Münchner Innenstadt (½ Stunde) bzw. nach Freising und zum Flughafen (ca. 15 Minuten) aus (nur acht Minuten zu Fuß zur S-Bahn). Zudem ist der attraktive Wirtschaftsstandort Eching sehr gut an die Autobahnen A9 und A92 angebunden (ca. zehn Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach München).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Rewe, Penny, Bioladen, Apotheke, etc.) erreicht man fußläufig in wenigen Minuten. Das Naherholungsgebiet Echinger Badeseesee (Ellwanger See) sowie der Hollerner See bieten zahlreiche Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

Zu Fuß erreichbare Restaurants u. kleine Biergärten erleichtern spontane Entscheidungen gegen das Selbstkochen.

Hinsichtlich des Teileigentums wäre die kleine und feine Eigentümergemeinschaft mit „Hands-on-Mentalität“ besonders hervorzuheben, in der noch die Eigentümer in Zusammenarbeit mit einer vertrauenswürdigen, gut inhabergeführten Immobilienverwaltung das Sagen haben, anstatt anonymen Verwalter größerer Anlagen mit ständig wechselndem Personal, die via Vollmacht wenig interessierter Anleger über die Köpfe einzelner Eigentümer hinweg entscheiden.

Aber auch für Anleger / Pensionäre bietet die Immobilie eine solide Einnahmebasis mit indexiertem Mietvertrag und liebenswerten, ordentlichen Mietern.

### **Kaufpreis ETW inklusive TG-Stellplatz:**

EUR 480.000,--

### **Sonstiges:**

Nebenkosten ETW mtl. ca.: EUR 416,-- (ohne Strom)

Nebenkosten TG mtl. ca.: EUR 25,--

Das Objekt ist derzeit vermietet. Verfügbarkeit nach Absprache.

Bei evtl. Auszug der Mieter (= Eigenbedarf der Käufer) wäre die Einbauküche von den Mietern abzulösen.

Miete mtl. :

EUR 1.333,32 zuzügl. EUR 200,-- Vorauszahlungen auf BK

Miete TG-Stellplatz mtl.:

EUR 59,-- zuzügl. EUR 9,-- Vorauszahlungen auf BK

### **Kontakt:**

E-Mail: [etw\\_hbs@proton.me](mailto:etw_hbs@proton.me)

---

\* Dieses von dem Privatverkäufer erstellte Exposé dient ausschließlich der ersten Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben, insbesondere zu Baujahr, Zustand, Flächen und Ausstattung, wurden vom Verkäufer sorgfältig zusammengestellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Verbindliche Vereinbarungen werden ausschließlich im notariellen Kaufvertrag getroffen.