

# Exposé

## Wohnung in Eichenau

### Bezugsfreie 2-Zimmer-Whg. 2 Westbalkone in Eichenau - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-439744

#### Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:  
Markus R.

Waldstraße 10  
82223 Eichenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	251 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Wohnstraße von Eichenau gelegen, befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983.

Die Wohnanlage liegt auf einem großzügigen, sehr gepflegten, parkähnlichen Grundstück (7381m<sup>2</sup>) mit viel Grün, Gemeinschaftsflächen Grillplatz und Spielplatz – ideal für Erholung und ein entspanntes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über zwei fast gleich große Zimmer (je ca. 19 m<sup>2</sup>), die jeweils Zugang zu einem der zwei sonnigen Westbalkone bieten – perfekt für gemütliche Stunden im Freien. Ein Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Im Eingangsbereich der Wohnung befindet sich eine große Diele von welcher ein praktischer Abstellraum, das Bad, das Schlafzimmer und das Wohnzimmer zugänglich ist. Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet schließt sich direkt an das Wohnzimmer an.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein großer abgeschlossener Keller.

Der Wohngemeinschaft steht ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradraum im EG, ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller, ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller mit Münzwaschmaschine und einem Müntrockner sowie mehrere Trockenkeller zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein gut zugänglicher TG-Stellplatz mit direktem Zugang zum Wohngebäude.

Auf dem Grundstück der Wohnanlage befindet sich zusätzlich ein großer gemeinschaftlich nutzbarer Parkplatz

## Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 55 m<sup>2</sup>
- 2. Obergeschoss
- Zwei großzügige Zimmer mit Zugang zu je einem Westbalkon
- Separate Küche mit Einbauküche
- Bad mit Badewanne
- Diele
- Abstellraum
- Barrierefreier Zugang (inkl. Aufzug)
- Gas-Zentralheizung
- Baujahr 1983
- Ruhige Lage auf parkähnlichem Grundstück (7381m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz zzgl. 25.000,- €
- Hausgeld: 251 € monatlich

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Ruhige Lage auf parkähnlichem Grundstück (7381m<sup>2</sup>)

Garten mit gemeinschaftlicher Nutzung:

- Spielplatz
- Grillbereich
- Tischtennis

Diese Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung, beispielsweise für Singles oder Paare, aber auch als Kapitalanlage mit einer soliden Bruttorendite von ca. 2,8–3,2 %. Die Kombination aus ruhiger Lage, barrierefreiem Zugang und hervorragender Infrastruktur macht sie zu einer nachhaltigen Investition.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in Eichenau, einer beliebten Gemeinde westlich von München.

Die Infrastruktur ist hervorragend:

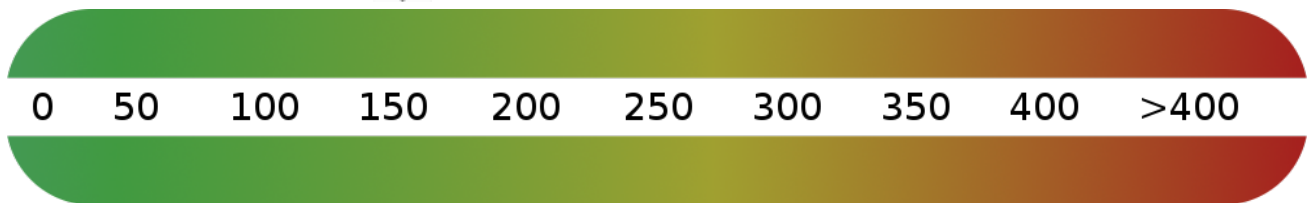
Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie S-Bahn und Busanbindung sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Die Münchner Innenstadt ist mit der S-Bahn-Linie S4 in ca. 25 Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Zugang



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Westbalkon 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Diele



Diele



Hausansicht (Ost) Eingang

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Eingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten Grillplatz

# Exposé - Galerie

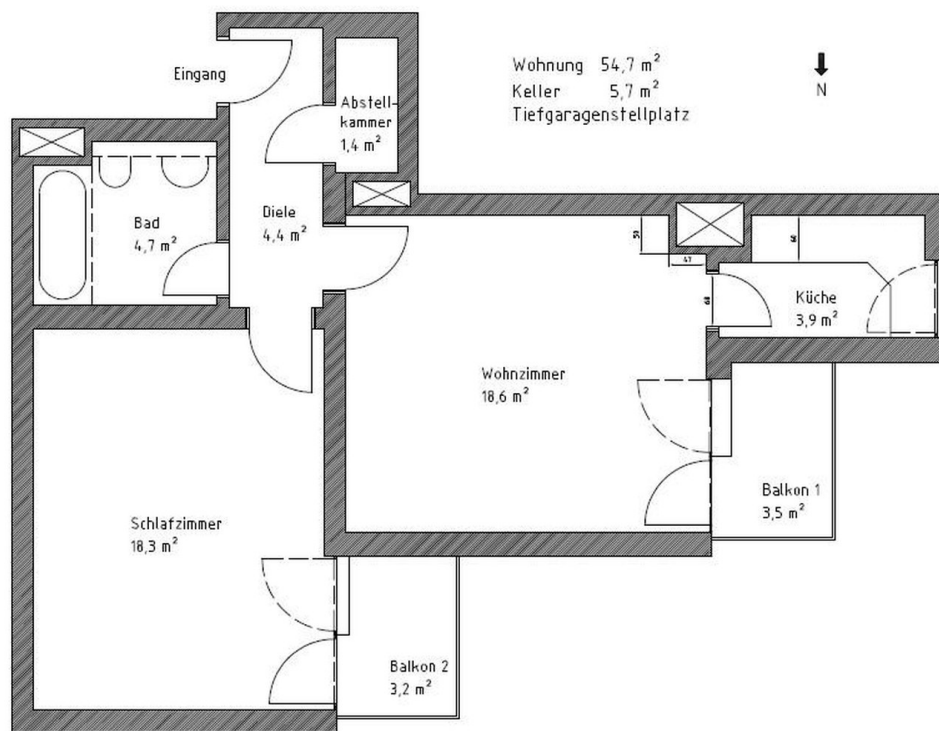


Garten Tischtennis



Garten

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Balkone nach Westen