

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Eichenau

### Attraktive Doppelhaushälfte in Eichenau (von privat)



Objekt-Nr. OM-447679

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.035.000 €**

82223 Eichenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	426,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die attraktive, gepflegte DHH mit großem Garten befindet sich in ruhiger Lage in Eichenau mit hervorragenden Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und sehr guter fußläufiger Erreichbarkeit zu den Geschäften des täglichen Bedarfs.

Das Haus verfügt über 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, sowie im ausgebauten, beheiztem Souterrain zusätzlich einen großen Raum zum Wohnen oder als Büro. Der großzügige, offene Wohnbereich im EG mit gemauertem Kaminofen und Parkettboden lädt für gemütliche Stunden zum Wohlfühlen ein. Die angrenzende, große Küche bietet genügend Stauraum und Arbeitsflächen, um keine Wünsche offen zu lassen. Zudem bietet das ausgebaute DG mit eigenem Bad viele Möglichkeiten für die ganze Familie; sei es als eigener Bereich für die Kinder oder der Unterbringung von Gästen.

## Ausstattung

- massive Bauweise
- Gas-Heizung (Bereits modernisiert; neue Therme in 2024, neuer

Boiler in 2021)

- schöner, massiver Parkett-Boden im Wohnbereich im EG
- Kaminofen
- große Einbauküche mit Durchreiche
- Gäste-WC im EG
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne im OG
- Tageslichtbad mit Dusche im DG
- eine große, sonnige und teilüberdachte Westterrasse
- Einzelgarage mit Stauraum im darüberliegenden Speicher und Carport
- Kellerräume mit Laminat-Böden und Fliesen
- Regenwassertonne und Komposttonne
- schöner, großer Garten mit Pflanzmöglichkeiten für Gemüse etc.
- u.v.m

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der sehr beliebte Ort Eichenau liegt in Bestlage im westlichen Umland

Münchens mit sehr guten Verkehrsanbindungen über die westlich verlaufende BAB München-Lindau (mit dem Auto sind Sie in 15 Minuten in München) und die S-Bahn (S7). Die örtliche Bus-Anbindung, die auch zum

S-Bahnhof fährt, ist in unmittelbarer Fußnähe.

Selbstverständlich bietet Eichenau eine moderne Infrastruktur. Schulen aller Art sind im Ort vorhanden; Gymnasien sind in den direkten Nachbarorten Puchheim und Olching vorhanden, zu denen ebenfalls eine direkte

Schulbus-Verbindung in unmittelbarer Nähe vorhanden ist. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Ort und sind weitestgehend auch zu Fuß schnell zu erreichen.

Die absolute Toplage trägt sicherlich mitentscheidend zur Werthaltigkeit bei. Badeseen am Ortsrand und im ländlichen Umkreis laden zur Naherholung ein. Fahrrad-Touren ins nahe Umland und die 5-Seen-Landschaft können direkt von der Haustür aus gestartet werden und erhöhen den Wohlfühlfaktor in dieser Gegend.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	134,22 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



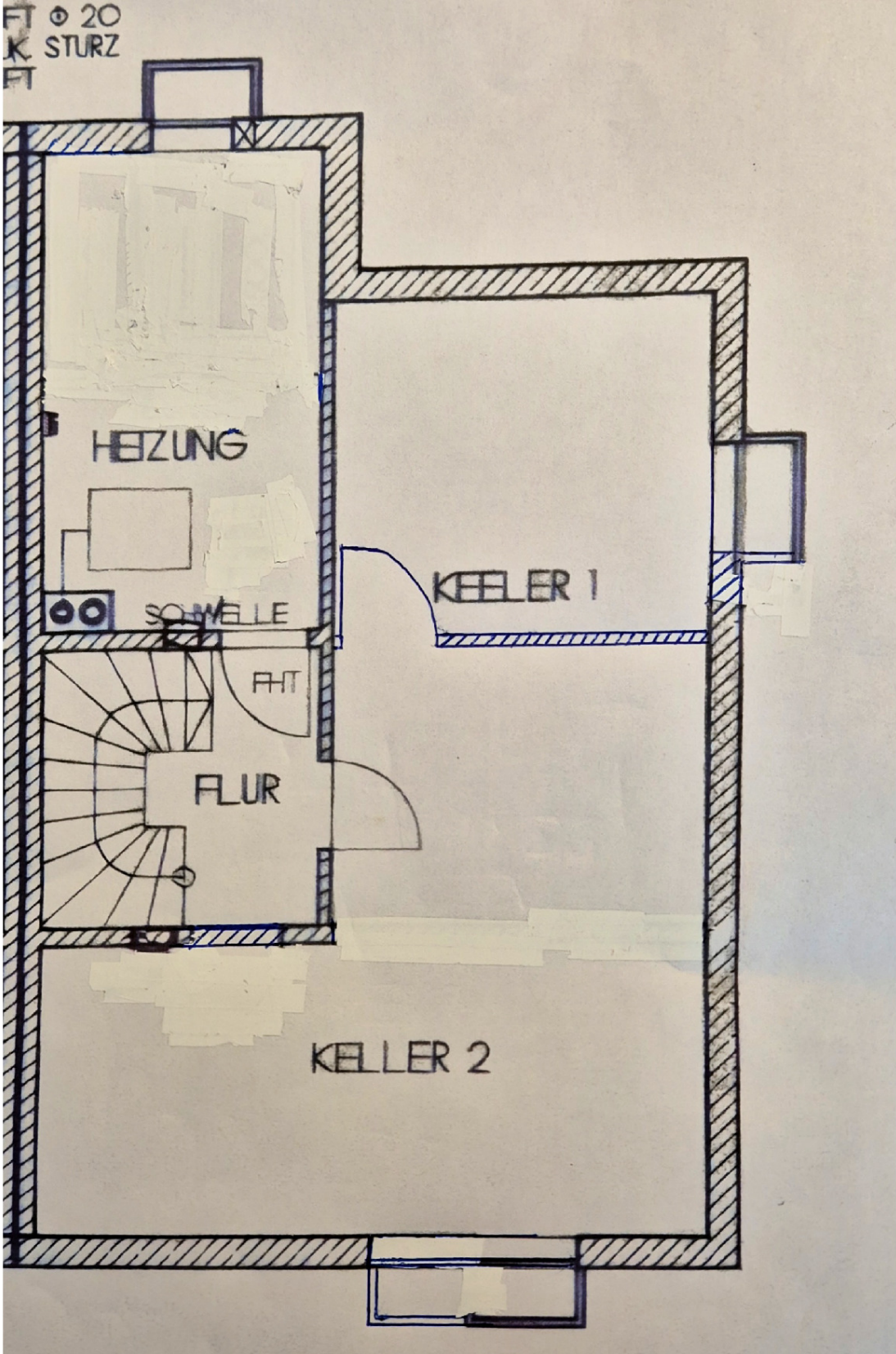
# Exposé - Galerie



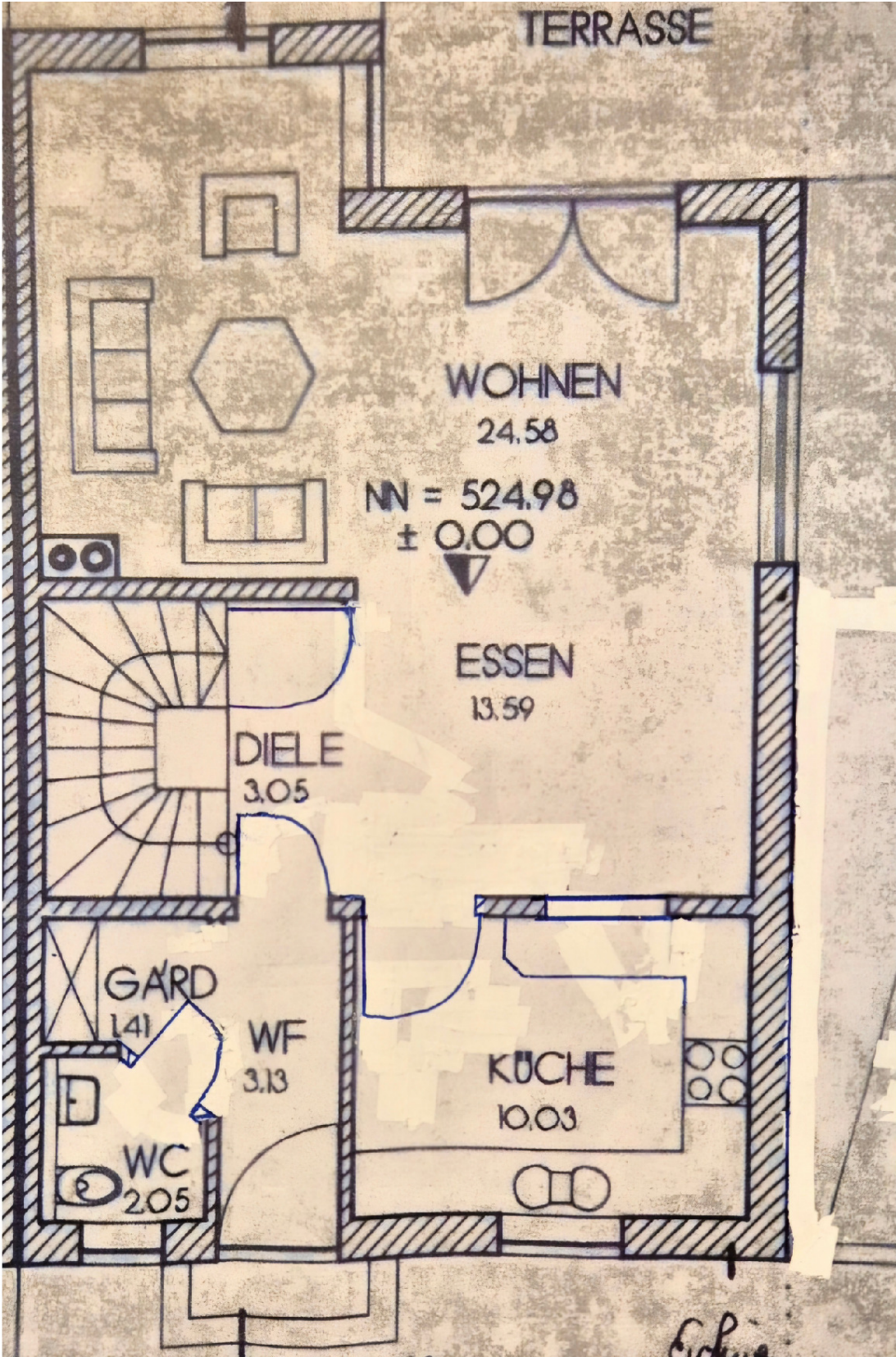
# Exposé - Galerie



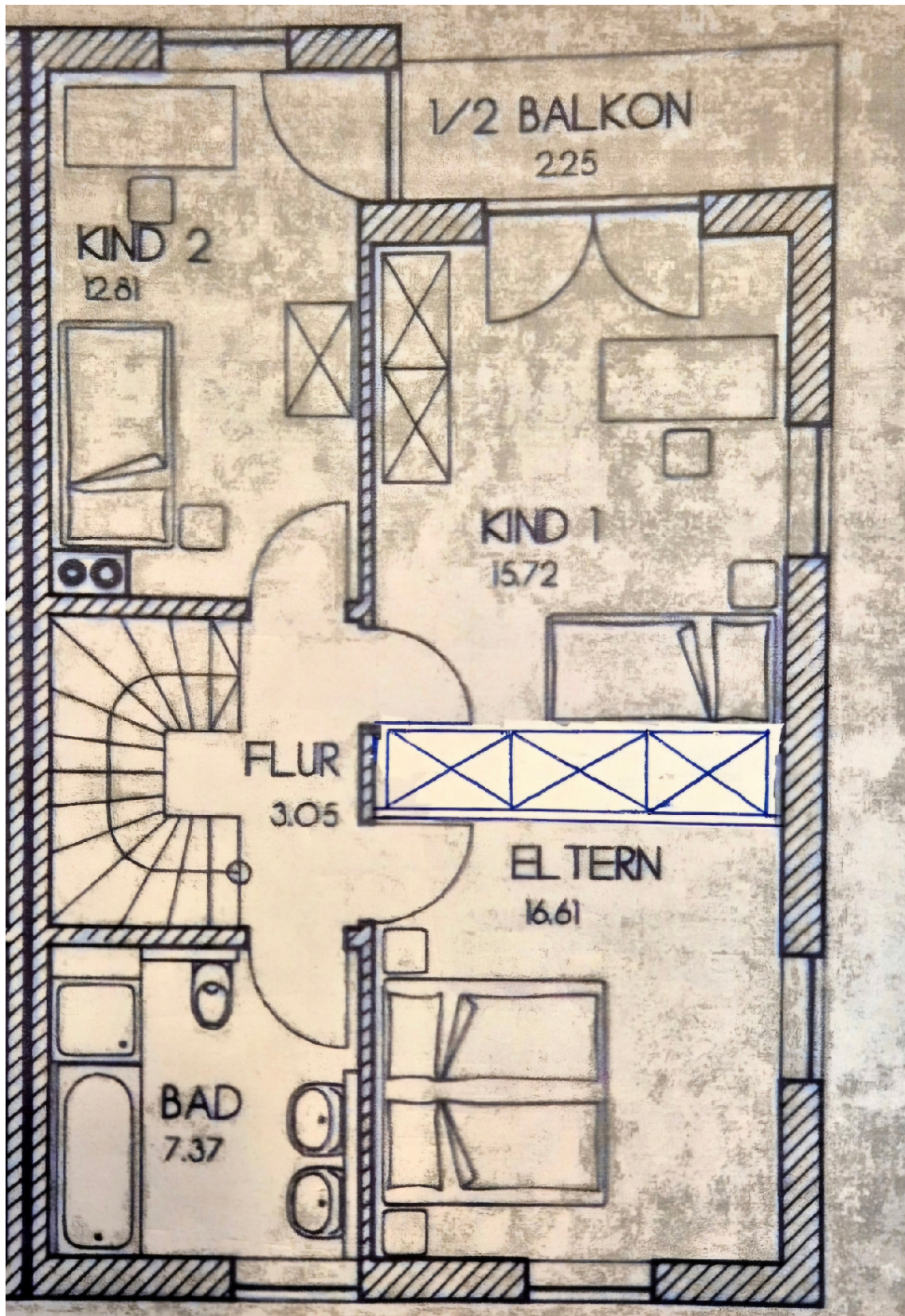
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

