

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Eichenau

### Privatverkauf: Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit vielen Highlights in Eichenau

**WOHNUNG ZU VERKAUFEN**

- ☑ 1A Lage
- ☑ 4-Zimmer
- ☑ Smart Home
- ☑ Elektrische Rollläden
- ☑ Fußbodenheizung
- ☑ Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- ☑ Einbauküche mit Markengeräten
- ☑ Energieeffizienz A+

Privatverkauf  
Provisionsfrei für den Käufer



Objekt-Nr. **OM-284373**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **665.000 €**

Telefon: 0179 7261034  
Mobil: 0179 7261034

82223 Eichenau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,60 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	436 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauf von Privat. Wir wohnen selbst in der Wohnung, entsprechend ist der Wohnstandard bzw. die Ausstattung sehr hoch und gepflegt.

Highlights der Wohnung:

- Baujahr: 2008
- Komplette Modernisierung: 2021
- 1A Lage und absolut ruhig
- Allein im oberen Stockwerk, keine angrenzenden Nachbarn
- Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Waschraum und Badezimmer
- Balkon mit idealer West-Ausrichtung und tollem Ausblick auf die Emmeringer Leite
- Mediterrane Wohnanlage
- Wohnhaus mit 5 Einheiten

## Ausstattung

Ausstattungshighlights:

- Smart Home
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden (Alu und Kunststoff)
- Elektrische Markise auf dem Balkon
- Hochwertiger Fischgrät-Parkett
- Einbauküche mit Markengeräten von Bosch (Kühl-Gefrierkombi, Spülmaschine, Induktionsherd und Ofen)
- Bad mit hochwertigen Fliesen aus dem Fliesenfachhandel, Dusche mit Glasduschwand und Duravit WC und große Badewanne
- Waschraum mit Vinyl, kann auch als weitere Dusche/WC genutzt werden. Anschlüsse sind vorhanden
- Separate Treppe in der Wohnung (Haus im Haus Charakter)
- Garagenstellplatz (Parklift) mit zwei Fahrradständern auf dem Stellplatz
- Großes Kellerabteil mit Elektroanschluss und Fenster
- Hohe Decken und überall gerade Wände, keine Schrägen im Stellfeld
- Steckdosen und Schalter von der Gira E2 Serie
- Wärmepumpe
- Energieeffizienz des Gebäudes: A+

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Nach der Besichtigung und ernsthaftem Interesse können alle Informationen, welche für Banken relevant sind, online abgerufen und eingesehen werden.

## Lage

Ideale Infrastruktur:

- Edeka: 350 Meter
- Bäckerei Wünsche: 350 Meter
- Starzelbach Grundschule: 400 Meter
- DM: 550 Meter
- Ärzte (Hausarzt/Internist): 550 Meter
- Vinzenzmurr: 600 Meter
- Rackl's Bäckerei: 600 Meter
- Aldi: 650 Meter
- Penny: 800 Meter
- Apotheke: 850 Meter
- Sportzentrum (Fußball, Handball, Tennis): 1 km
- Bahnhof Eichenau - S-Bahn Anschluss: 2 km
- Bushaltestelle Kiefernstraße (Linie 860): 400 Meter (Fahrtdauer zum Bahnhof Eichenau: 6 Minuten)

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	21,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Büro



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse



Grundriss