

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Eching

### Helle 3-Zimmerwohnung in grüner Ortsrandlage in Eching Ottenburg



Objekt-Nr. **OM-314830**  
**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **435.000 €**

Moosachstr. 12  
85386 Eching  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer Wohnung liegt im Erdgeschoss eines gepflegten 6-Parteien Hauses. Das umgebende Grundstück ist 1137m<sup>2</sup> groß. Die Wohnung besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, die durch große Fenster und einen großen Balkon unterstrichen wird. Die Wohnung hat ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung verfügt über eine voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Bosch/Siemens Haushaltsgeräten. Der südlich ausgerichtete Balkon zeichnet sich durch Weit- und bei gutem Wetter auch Alpenblick aus. Weiter gehören zu der Wohnung ein abgeschlossener Keller, eine Einzelgarage (zzgl. 20.000 € zum genannten Verkaufspreis) und ein großer Gemeinschaftsgarten. Für die eigene Waschmaschine und den Trockner steht ein gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung ist durch den aktuellen Eigentümer 2016 umfassend renoviert worden. Die Räume sind entweder gefliest oder mit Eichenparkett belegt. 2018 ist die alte Ölheizung durch eine moderne Pelletheizung mit Solarthermie ersetzt worden. Die Wohnung verfügt über einen Glasfaseranschluss. Bis auf eine Wohnung sind aktuell alle Wohnungen in dem Haus von den jeweiligen Eigentümern bewohnt.

Die zu verkaufende Wohnung wird aktuell durch den Eigentümer bewohnt und kann nach Vertragsabschluss in etwa 2 Monaten geräumt werden.

## Ausstattung

- Böden sind entweder gefliest oder mit Eichenparkett belegt
- Einbauküche mit Siemens/Bosch Geräten
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- Balkon mit Weitblick, bei gutem Wetter auch mit Alpenblick
- Gut möblierbare sonnige Räume
- Einzelgarage (zzgl. 20.000 € zum genannten Verkaufspreis)
- Eigener Keller mit Fenster
- 2018 erneuerte Heizungsanlage mit Pellets und Solarthermie
- Gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum mit der Möglichkeit, eigene Geräte auszustellen
- Großer, gemeinschaftlich genutzter Garten (Grundstücksfläche 1.137m<sup>2</sup>)
- Glasfaseranschluss

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in der Gemeinde Eching im Ortsteil Ottenburg an einer wenig befahrenen 30 km/h Straße und ist umgeben von viel Grün. In ca. 1 km Entfernung gibt es einen Kindergarten, eine Grundschule, ein Restaurant und einen Laden für den täglichen Bedarf. Die S-Bahnhaltestelle Eching ist ca. 3 km entfernt und kann in etwa 10 min mit dem Rad erreicht werden. P+R Parkplätze sind ebenso vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten im Hauptort Eching sind ebenso schnell erreichbar. In Eching findet man alles, was man zum täglichen Leben braucht. Neben Supermärkten gibt es zahlreiche Restaurants, Banken, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken sowie eine Real- und eine Mittelschule. Die Wohnung liegt verkehrsgünstig zu den Städten München und Freising und verfügt über eine gute Anbindung an den Flughafen.

Zwei Badeseen (Echinger See, Hollerner See) befinden sich ca. 5 km von der Wohnung entfernt.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Vorgarten



Wohnzimmer Blick zum Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

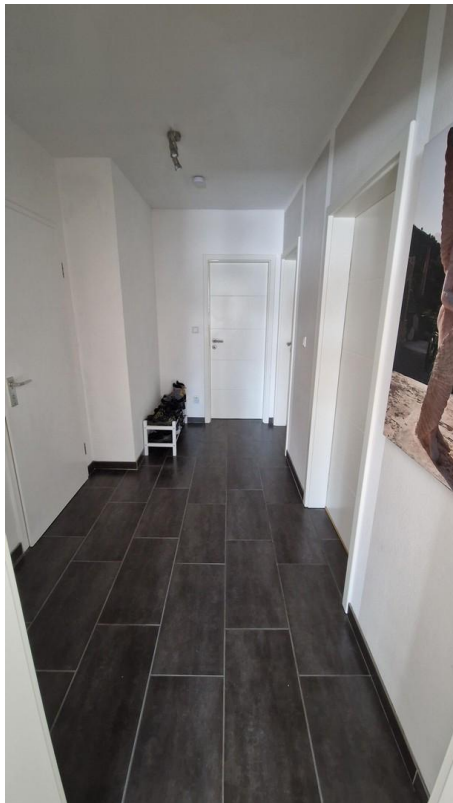


Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur



Büro/Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer/Büro



Küche



Badezimmer



# Exposé - Galerie

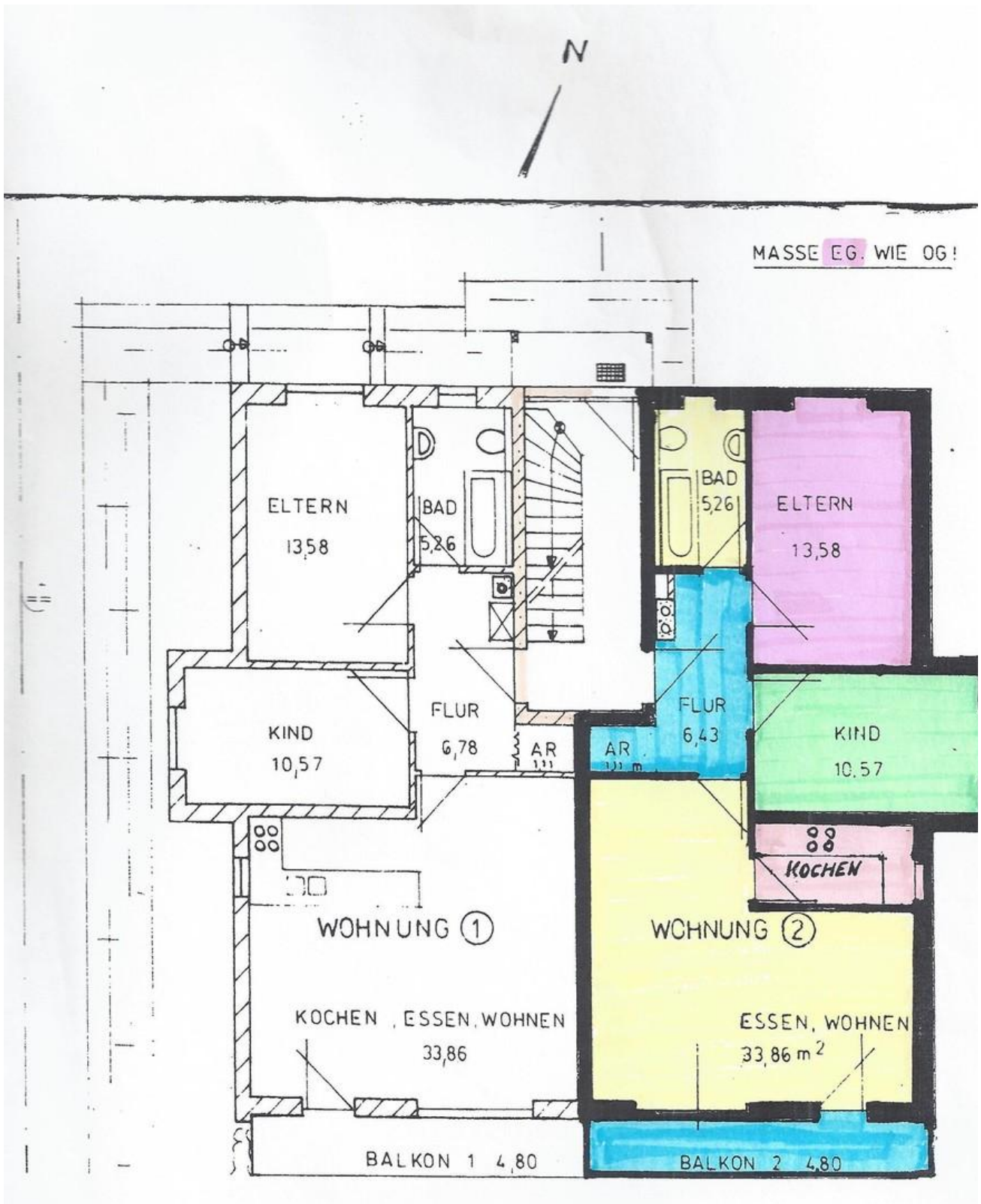


Garten



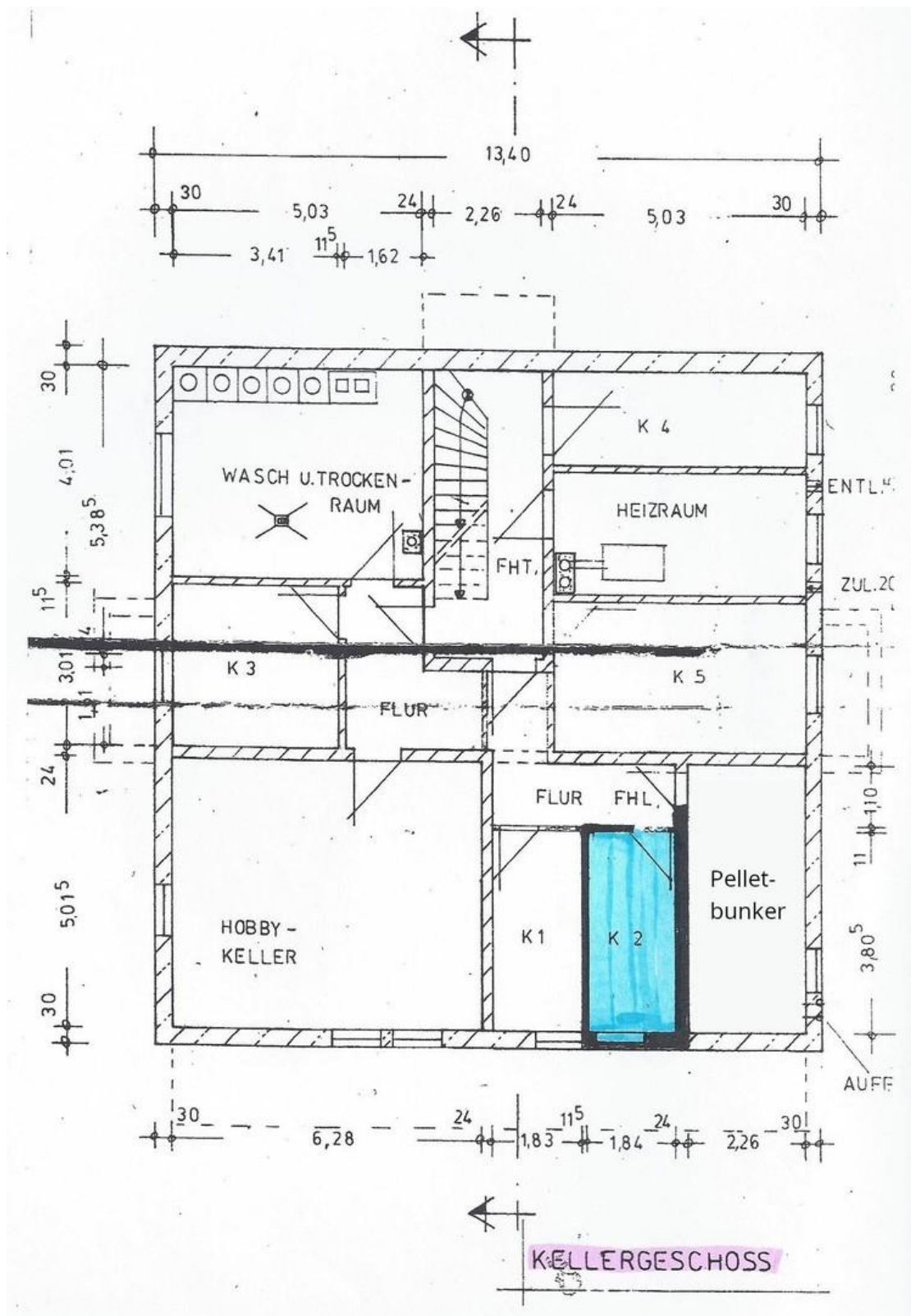
Umgebung

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller