

Exposé

Zweifamilienhaus in Eichenau

Provisionsfrei - Zweifamilienhaus mit großem Garten in bester Lage



Objekt-Nr. OM-315567

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Elisabeth Fuchs

82223 Eichenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	952,00 m ²	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	2
Wohnfläche	202,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1968 bietet mit einer Wohnfläche von 202 m² auf einem weitläufigen Grundstück von 952 m² reichlich Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Der großzügige Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet viel Raum für Gartenprojekte oder Freizeitaktivitäten. Eine Doppelgarage für zwei Autos ist ebenfalls vorhanden.

Das Haus ist perfekt geeignet für Familien oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus, denn es verfügt über zwei vollständig abgetrennte Wohneinheiten. Dank des separaten Treppenhauses können Sie bequem zwischen den Etagen wechseln, ohne in eine andere Wohnung eintreten zu müssen. Diese Flexibilität bietet maximale Privatsphäre und gleichzeitig die Möglichkeit, das Haus gemeinsam oder getrennt zu nutzen.

Erdgeschoss – umfassend saniert (2022):

Im Erdgeschoss wurde 2022 eine vollständige Kernsanierung vorgenommen. Neue, stilvolle Bäder, eine moderne Einbauküche sowie frisch geschliffener Parkettboden zeichnen diese Etage aus. Auch die Elektrik wurde im Zuge der Sanierung erneuert, sodass das Erdgeschoss technisch auf dem neuesten Stand ist. Neue Türen und eine frische Raumgestaltung bieten eine einladende Atmosphäre.

Obergeschoss – gepflegt, mit Potenzial zur Renovierung:

Das Obergeschoss wurde stets gut instand gehalten, weist jedoch Renovierungsbedarf auf. Hier können Sie Ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umsetzen und den Charme der Räume individuell gestalten.

Technische Details:

Das Haus wird durch eine moderne zentrale Öl-Heizung beheizt (Baujahr 2008). Fassade, Dach und Heizung wurden regelmäßig gewartet und instandgehalten, was den langfristigen Werterhalt des Hauses sichert.

Das Haus wird von uns als Eigentümer bewohnt und ist nach dem Verkauf sofort bezugsfrei, sodass einem schnellen Einzug nichts im Wege steht.

Mit zwei separaten Wohneinheiten, einem großzügigen Garten und viel Potenzial zur individuellen Gestaltung ist dieses Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Eichenau die perfekte Wahl für Familien oder als Investitionsobjekt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend von Eichenau. Die idyllische Umgebung ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, was zu einer entspannten Nachbarschafts Atmosphäre beiträgt. Die Gemeinde Eichenau liegt im westlichen Umland von München und bietet eine hervorragende Anbindung an die Landeshauptstadt.

Mit der S-Bahn (S4) erreichen Sie das Münchener Stadtzentrum in etwa 30 Minuten, was diese Lage sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv macht. Die Autobahnen A96 und A99 sind ebenfalls schnell erreichbar und bieten eine hervorragende Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Familien profitieren von einem vielfältigen Angebot an Kindergärten, Schulen und Spielplätzen in der Umgebung. Für Freizeit und Erholung

sorgen die nahegelegenen Seen und Wälder, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren und andere Outdoor-Aktivitäten eignen.

Eichenau verbindet somit die Vorteile einer ruhigen Wohngegend mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an das urbane Leben Münchens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus + Garten + Garage

Exposé - Galerie



Haus Vorderseite mit Garten

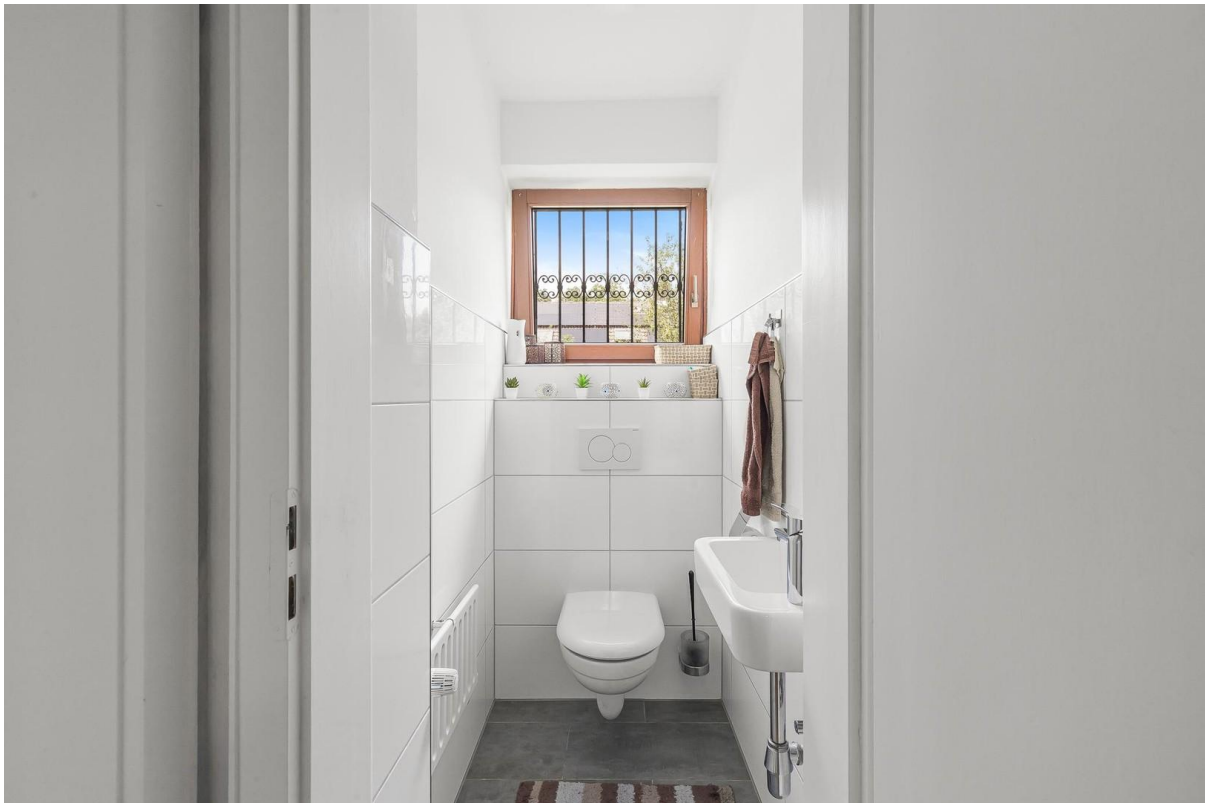


EG: Flur

Exposé - Galerie



EG: Badezimmer



EG: WC

Exposé - Galerie



EG: Schlafzimmer



EG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG: Küche



EG: Esszimmer

Exposé - Galerie



EG: Kinderzimmer



Treppenhaus

Exposé - Galerie



1. OG: Flur



1. OG: Wohnzimmer

Exposé - Galerie



1. OG: Badezimmer



1. OG: Badezimmer + WC

Exposé - Galerie



1. OG: Schlafzimmer



1. OG: Küche

Exposé - Galerie



1. OG: Esszimmer



1. OG: Gästezimmer

Exposé - Galerie



Haus Rückseite mit Garten



Einfahrt

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Haus + Garten



Vogelperspektive Haus + Garten

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Haus + Garten



Vogelperspektive Haus + Garten

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Haus + Garten

Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse

1. Stock



Exposé - Grundrisse

Keller

