

Exposé

Maisonette in Eching

Exklusive Maisonettewohnung mit „Haus-in-Haus-Charakter“ und tollem Ausblick!



Objekt-Nr. **OM-326551**

Maisonette

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:
W. Hohmann

85386 Eching
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahmedatum	01.04.2025
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	108,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	484 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Angeboten wird eine Maisonettewohnung mit gehobener Ausstattung und sehr effizientem Grundriss direkt in Eching (LK Freising). Auf den 2 Etagen mit insgesamt fünf Zimmern und zwei Bädern, findet die ganze Familie ausreichend Platz. Die Wohnung besticht durch hochwertiges Echtholzparkett im eleganten Fischgrätmuster aus österreichischer Eiche sowie einem offenen Wohn- Essbereich mit Küche. Weitere Highlights sind das komplett neue, hochwertige Bad und der große, überdachte Balkon mit Süd/West Ausrichtung, von dem aus man eine tolle Aussicht ins Grüne genießen kann. Dank der umfassenden Renovierungsmaßnahmen seit 2019 kann man sofort einziehen und sich wohlfühlen.

Die Wohnung hat eine Grundfläche von circa 125qm. Der Dachausbau mit der Maisonettewohnung erfolgte im Jahr 1996, das Baujahr des Hauses ist 1969.

Vor dem Haus befindet sich eine große, umzäunte Grünfläche (Gemeinschaftseigentum).

Zur Wohnung wird eine Einzelgarage mit angeboten (zzgl. 25.000€), welche sich ebenfalls im Haus befindet. Weitere Parkmöglichkeiten sind zudem in den anliegenden Straßen gegeben. Direkt neben der Wohnung befindet sich außerdem ein gemeinschaftlicher Trockenraum (inkl. Trockner).

Das monatliche Hausgeld beträgt 407 €.

Im Haus ist kein Fahrstuhl vorhanden.

Die Küche (exklusive Kühlschrank), die Waschtische in den Bädern, sowie die Einbauschränke können übernommen werden.

Die Wohnung ist ab April (oder nach Rücksprache ggf. eher) bezugsfrei und wird von Privat verkauft, somit wird keine Maklergebühr fällig.

Eine Besichtigung ist nach Vereinbarung möglich.

Ausstattung

Renovierungsmaßnahmen Wohnung (seit 2019)

- Ausrüstung aller Dachflächenfenster mit elektr. Außenrollos
- Haupt-Bad: Komplettsanierung (inkl. neuer Leitungen und elektr. Fußbodenheizung)
- Zweites Bad: Sanierung inkl. neuer Dusche & WC
- Erneuerung Elektrik (Sicherungskasten, Steckdosen/Lichtschalter)
- Installation Netzwerk/LAN (beide Etagen)
- Echtholzparkett, Eiche, Österreich, geölt, verklebt (3. OG)
- Echtholzparkett Eiche, schwimmend verlegt (4. OG)
- Küche inkl. Markengeräte (Bauknecht, Bosch); Induktionskochfeld
- Austausch aller Heizkörper + Fensterbretter
- Einbau neuer Eingangstür
- Neuanstrich aller Türzargen, neue Türblätter & Beschläge
- Neue Treppenstufen aus Eiche
- Balkon: neuer Bodenbelag (WPC)
- Einbau Schiebetür zwischen Wohnbereich und Flur
- Garage: Verlegung von Strom/Licht

Renovierungsmaßnahmen Haus

- Garagen Sockelbereich - neu gestrichen und verputzt 2023
- Dachflächenfenster komplett getauscht 2023 (3-fach Verglasung)
- Zaun erneuert 2024
- Holzanstrich Fassade (beauftragt)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad, Einbauküche

Lage

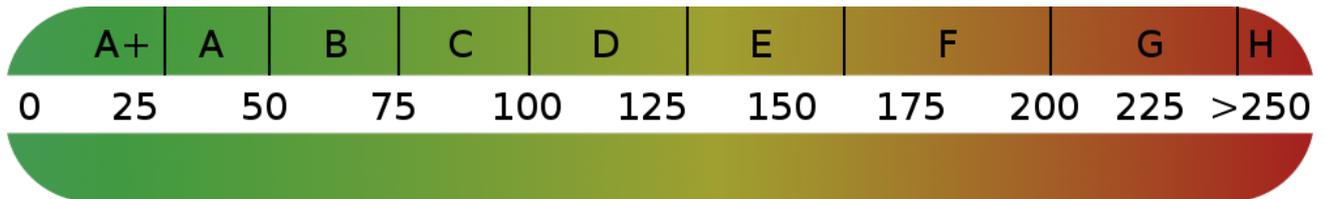
Das Objekt befindet sich in Eching (Landkreis Freising). Fußläufig ist die S-Bahn (Linie S1) in 5 Minuten erreichbar (30min zum HBF München/15min zum Flughafen). Ebenfalls gibt es mehrere nahe gelegene Buslinien. In der näheren Umgebung befinden sich 2 Seen (Echinger See/Hollerner See), mehrere Supermärkte, Restaurants, Bäcker/Cafés und Ärzte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	89,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich/Küche



Flur



Hauptbad

Exposé - Galerie



Balkon



Zimmer 1 / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2 / Schlafzimmer



Duschbad

Exposé - Galerie



Zimmer 3 / Kinderzimmer



Zimmer 4 / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



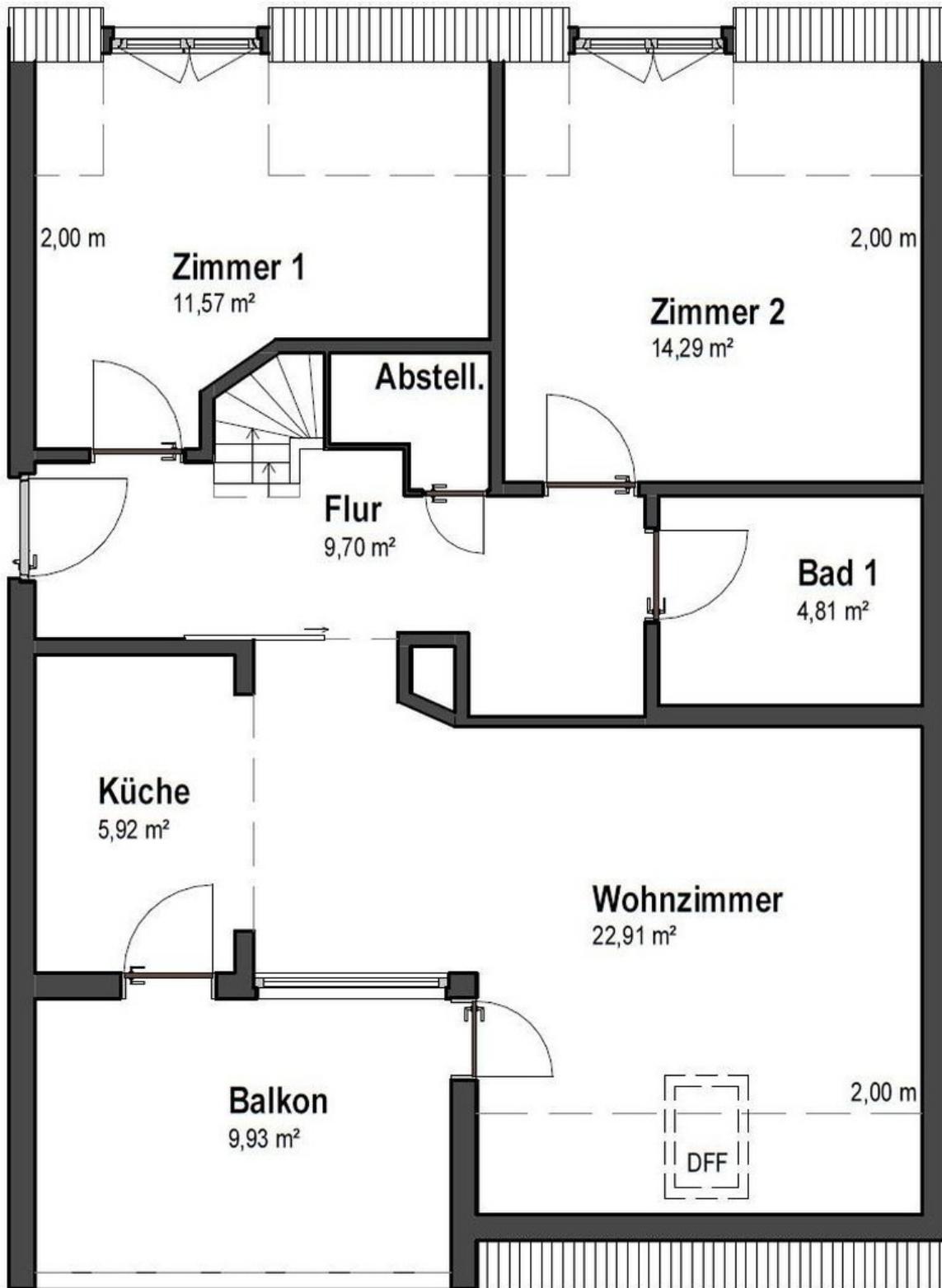
Außenansicht

Exposé - Galerie



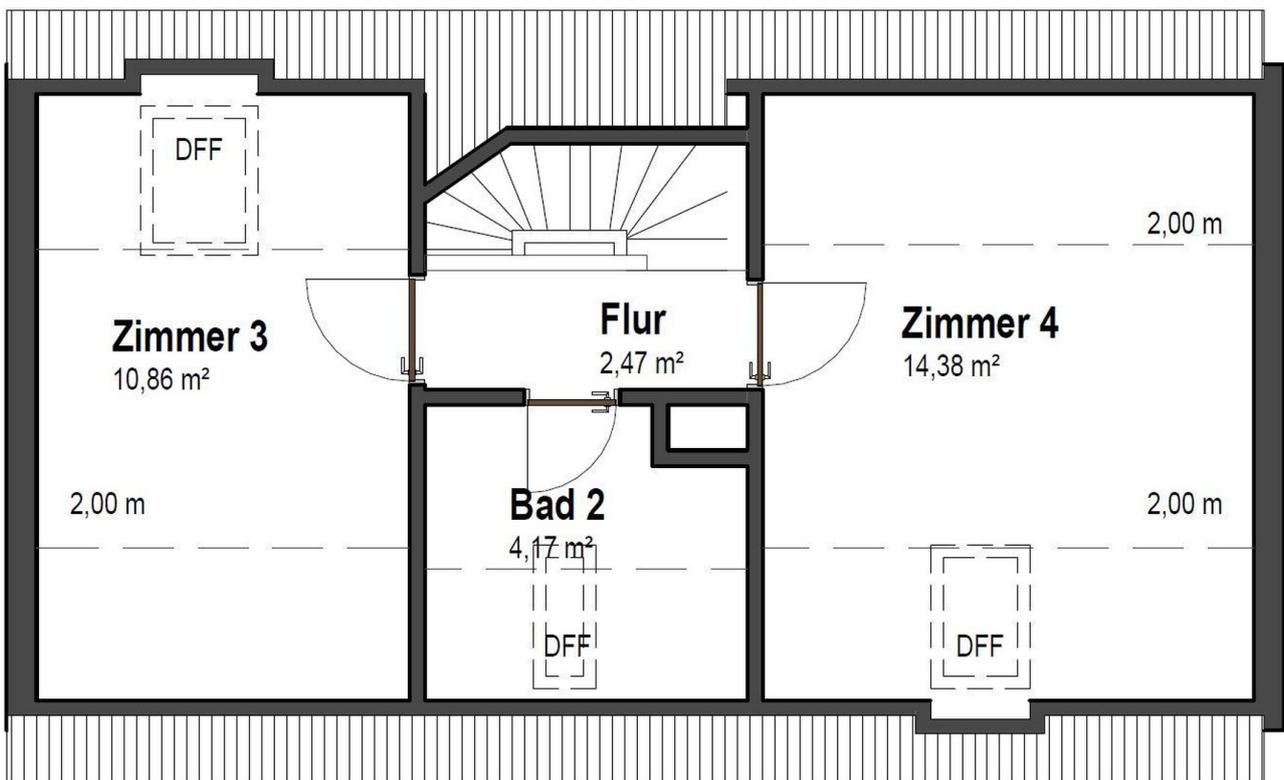
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 1

Exposé - Grundrisse



Grundriss Ebene 2