



## 85386 Eching

# Erstbezug nach Renovierung: Provisionsfreie 2-Zimmer-Gartenwohnung in Eching



**359.900 €**

Kaufpreis

**58,88 m²**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Robert Pauly

Tel.: 01602855115

[pauly@rpp-immo.de](mailto:pauly@rpp-immo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,88 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

### Zustand

Baujahr	1970
letzte Modernisierung	2025
Zustand	teil- /

### Preise & Kosten

Kaufpreis	359.900 €
Hausgeld	255,57 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.01.2018
gültig bis	29.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.5
Primär-Energieträger	Öl



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
Tief-Garage	✓

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

### Wohnung:

- 2 Zimmer
- Erdgeschoss mit Balkon und Garten
- Terrasse und Garten mit Süd/Ost-Ausrichtung
- Laminat und helle Fliesen
- separate Küche
- Bad mit Duschwanne
- neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden per Funk steuerbar
- neue Türen (Innentüren und Haustüre)
- Wände neu gespachtelt und gestrichen

### Gebäude:

- Bj. 1969/1970 - 2024/2025 renoviert
- Dachgeschoss Aufstockung 1987/1988
- Fassadenanstrich 2010 / 2024 gereinigt
- Vollwärmeschutz 5cm / 2010
- Neubau Tiefgarage 2001 mit 24 Stellplätzen / neue Beschichtung 2013
- Heizung neu 2008 / Zulassung bis 2038
- Balkonsanierung 2025



## Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten 8-Parteienhaus und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung auf ca. 58,88 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung wurde frisch renoviert und präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand.

Ideal geeignet für Singles oder Paare, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung schätzen. Ein eigener Gartenanteil bietet zusätzlichen Freiraum und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Wohnungsdetails:

2 Zimmer, davon 1 Schlafzimmer

Wannenbad

Erdgeschoss

Wohnfläche: ca. 58,88 m<sup>2</sup>

Kellerraum vorhanden

Ausstattung & Highlights:

Frisch renoviert und sofort bezugsfertig

Helle Räume mit praktischem Grundriss

Eigener Gartenanteil

Gepflegtes 8-Parteienhaus

Parkmöglichkeiten (optional erwerbbar):

Tiefgaragenstellplatz: 20.000 €

Außenstellplatz: 12.500 €

## Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, grünen Wohngegend und bietet eine angenehm entspannte Wohnatmosphäre. Abseits von Verkehrslärm und Alltagshektik genießen Sie hier ein Umfeld, das Erholung und Rückzug ermöglicht. Der Hollerner See ist in nur ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und lädt zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Die gute Anbindung an die Autobahn gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und insbesondere Münchens.

Überzeugen Sie sich selbst von der attraktiven Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie persönlich vor.

## Sonstige Angaben

Provisionsfrei für Käufer

Geeignet für Eigennutzer und Kapitalanleger

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vor Ort

































