



84174 Eching

Exklusives Wohnhaus mit vielseitigem Nutzungskonzept in idyllischer Lage



998.000 €

Kaufpreis

321,63 m²

Wohnfläche

922 m²

Grundstücksfläche

11

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Jiri Lavicka

Tel.: 00491735906772

jiri.lavicka@grafimmo.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	321,63 m ²
Nutzfläche	561,3 m ²
Gesamtfläche	480 m ²
Grundstücksfläche	922 m ²
Zimmer	11
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	8
vermietbare Fläche	332
Wohneinheiten	1
Gewerbeeinheiten	1
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	998.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.11.2030
Primär-Energieträger	OEL
Baujahr (Haus)	2001
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	68.60

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	2001
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 2001
- Massive Ziegelbauweise
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Südwestbalkon und Markise
- Großflächige Glasfronten mit elektrischer Verschattung
- Drehbarer, gemauerter Grundofen mit Sichtscheibe
- Hochwertige Einbauküche mit Side-by-Side-Kühlschrank
- Schlafbereich mit Ankleide und Wäscheabwurfschacht
- Offene Galerie mit Blick über den Wohnbereich
- Zwei Badezimmer sowie zwei zusätzliche WCs im Erdgeschoss
- Vorwiegend hochwertige Parkettböden
- Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna und Dusche

- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Repräsentativer Eingangsbereich mit weißen Säulen
- Gemauerte Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Zusätzlich sechs Außenstellplätze
- Voll unterkellert mit großzügigen Hobby- und Lagerflächen
- Tankraum mit vier Öltanks à 1.500 Liter

Hinweise:



Der Hobbyraum wurde nicht in die Wohnfläche hineingerechnet.

Hinweis: Die Wohnfläche bezieht sich auf den Zustand nach einer möglichen Nutzungsänderung der Erdgeschosseinheit (ehemalige Arztpraxis) in Wohnraum. Die momentane Wohnfläche ohne Nutzungsänderung beträgt 192,24 m². Sollten Sie eine Nutzungsänderung anstreben, unterstützen wir Sie bei Ihrem Vorhaben.

Bei dieser Immobilie gibt es zwei Energieausweise. Einen Ausweis für das Wohngebäude mit einem Endenergieverbrauch von 68,6 kWh(m 2a) und einen Ausweis für das Nichtwohngebäude mit einem Endenergieverbrauch von Wärme von 74,6 kWh(m 2a) und Strom von 13,2 kWh(m 2a).



Beschreibung

In einer der attraktivsten Lagen von Eching, in einer ruhigen Anliegerstraße direkt am Waldrand, präsentiert sich dieses elegante Wohnhaus mit ehemaliger Arztpraxis aus dem Jahr 2001. Das Anwesen überzeugt mit einem außergewöhnlich großzügigen Raumangebot, hochwertiger Bauweise und einem idyllischen, uneinsehbaren Südwestgarten, der maximale Privatsphäre bietet.

Die Immobilie eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten für anspruchsvolle Familien, Mehrgenerationenmodelle oder Selbständige mit Homeoffice- oder Praxisbedarf. Besonders hervorzuheben ist das modernisierte Erdgeschoss: Die einstige Praxis wurde bereits umfassend zu Wohnraumqualität aufgewertet – inklusive neuem Tageslichtbad, neuem Gäste-WC und hochwertigen Bodenbelägen. Durch die Nutzungsänderung der Erdgeschossseinheit kann hier eine vollwertige Wohnebene entstehen, die das Raumangebot auf beeindruckende ca. 322 m² Wohnfläche erweitert.

Im Obergeschoss bildet der ca. 50 m² große Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Großflächige Fenster öffnen den Blick auf den herrlichen Südwestbalkon und das angrenzende Landschaftspanorama. Die angrenzende, hochwertige Einbauküche bietet durch eine abschließbare Durchreiche eine ideale Verbindung zwischen Design und Funktionalität.

Das Dachgeschoss überrascht mit einer offenen Galerie, die einen imposanten Blick über die Wohnräume eröffnet. Ein weiteres Zimmer eignet sich perfekt als Jugend-, Gäste-, Arbeits- oder Musikzimmer.

Ergänzt wird das großzügige Raumkonzept durch ein vollständig unterkellertes Geschoss samt geräumigem Hobbyraum, mehreren Lagerflächen und einem praktischen Waschkeller. Das 922 m² große Grundstück mit mehreren Terrassen, gepflegter Gartenanlage sowie einer großen Doppelgarage und sechs Außenstellplätzen macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit.

Dieses Objekt kombiniert großzügiges Wohnen, ruhige Lage, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Flexibilität – eine seltene Mischung mit hohem Wohnwert

Lage

Idyllische Waldrandlage mit hervorragender Anbindung an München und Landshut

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und äußerst attraktiver Waldrandlage in der beliebten Gemeinde Eching im Landkreis Landshut. Die umliegende Bebauung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und vermittelt ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Eching überzeugt durch seine hervorragende Verkehrsanbindung innerhalb der Metropolregion München. Die Auffahrt zur A92 (München–Deggendorf) ist in wenigen Minuten erreichbar. Dadurch gelangen Sie sowohl in die Landshuter Innenstadt als auch zum Münchner Flughafen in kurzer Fahrzeit.

Die historische Altstadt von Landshut mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und der bekannten Burg Trausnitz erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Der Münchner Flughafen liegt nur ca. 20 Fahrminuten entfernt, die Münchner Innenstadt ist in etwa 30–40 Minuten erreichbar.

Auch der Freizeitwert der Lage ist außergewöhnlich hoch: Die reizvolle Landschaft Niederbayerns sowie der Bayerische Wald bieten ganzjährig zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten – von Wandern und Mountainbiken bis hin zu Langlauf- und Skigebieten im Winter.



Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich direkt im Ort. Neben Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Ärzten verfügt Eching über Schulen, Kindergärten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gastronomie sowie mehrere Hotels und Restaurants.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnahem Umfeld und gleichzeitig hervorragender Anbindung macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Menschen mit hohem Anspruch an Wohn- und Lebensqualität.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.11.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 68.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

















GRAF

Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

JIRI LAVICKA

Vertrieb

T +49 89 28 80 79 60

M +49 173 590 67 72

jiri.lavicka@grafimmo.de