



## 85386 Eching

# Provisionsfrei - Großzügiges Apartment mit Umbauoption auf 2 Zimmer und Genehmigung für einen Balkon



**299.900 €**

Kaufpreis

**53,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Robert Pauly

Tel.: 01602855115

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



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1988
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	299.900 €
provisionspflichtig	×

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.01.2018
gültig bis	29.01.2028
Baujahr (Haus)	1988
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.5



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Kunststoff ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- 1-Zimmerwohnung mit Option auf ein 2. Zimmer
- Wohnfläche vor Umbau ca. 53,50m<sup>2</sup>, nach Umbau ca. 59,00 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Bj. 1969/1970 - Dachgeschoss Aufstockung 1987/1988
- Fassadenanstrich 2010 / 2024 gereinigt
- Vollwärmeschutz 5cm
- Heizung neu 2008 --&gt; Zulassung bis 2038
- Neubau Tiefgarage 2001 mit 24 Stellplätzen
- Kellerabteil
- TG-Stellplatz



## Beschreibung

Diese charmante Dachgeschosswohnung bietet vielseitiges Potenzial zur individuellen Gestaltung und eignet sich ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Schlafbereich. Eine praktische Schlafnische schafft einen angenehm separierten Rückzugsbereich und verleiht dem Grundriss zusätzliche Flexibilität. Durch die Lage im Dachgeschoss entsteht ein besonders gemütliches Wohnambiente mit individuellem Charme und einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Der in den Wohnraum integrierte Küchenbereich ist gefliest und mit einer älteren Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Flur sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC.

Ein besonderes Highlight ist das attraktive Entwicklungspotenzial dieser Wohnung: Das Wohnzimmer bietet die Möglichkeit, durch den Einbau einer großzügigen Gaube mit integriertem Balkon erweitert und deutlich aufgewertet zu werden. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum mit mehr Licht, Offenheit und spürbar höherer Wohnqualität. Nach dem Umbau beträgt die Wohnfläche ca. 59 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen, eigene Wohnideen sowie individuelle Gestaltungsvorstellungen zu verwirklichen. Eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Potenzial erkennen und sich ein Zuhause mit langfristigem Mehrwert schaffen möchten.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von viel Grün und bietet somit eine erholsame Atmosphäre. Mit dem Fahrrad erreichen Sie den Hollerner See in nur 5 Minuten. Hier können Sie den Lärm und die Hektik des Alltags hinter sich lassen und entspannte Stunden verbringen.

Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an die umliegenden Städte ist durch die Nähe zur Autobahn optimal.

Überzeugen Sie sich selbst von der ruhigen und dennoch zentralen Lage dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses schöne Objekt persönlich vorzustellen.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.



















 **RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER









