



82223 Eichenau

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und zentraler Lage in Eichenau



1.120.000 €

Kaufpreis

120 m²

Wohnfläche

400 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Herbert Zippold

Tel.: 00491743874442

h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	400 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
Wohneinheiten	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	2027
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.120.000 €
Kaufpreis / qm	9.333,33 €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Primär-Energieträger	LUFTWP
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	B
Endenergiebedarf	55.00



Zustand

Baujahr	2026
bebaubar_nach.bebauubar_attr	Bebauungsplan
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung



Befuerung

Luft-Wärmepumpe



Beschreibung zur Ausstattung

Schlüsselfertige Erstellung mit folgender Ausführung:

- Bodenplatte und Wände im Untergeschoss aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung als weiße Wanne
- Wärmedämmung unter der Bodenplatte und der Kelleraußenwände-Lichtschächte aus Stahlbeton
- Außenwände EG und OG als 36,5 cm dicke Mauerwerkswände in Leichtziegel
- Geschoßdecken in Stahlbetondecken
- Dach als Satteldach mit ca. 26 Grad Dachneigung in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion
- Holzschalung über die gesamte Dachfläche, im Vordachbereich als Sichtschalung
- Dacheindeckung mit Tondachziegel, alternativ in Betondachziegel in rot, kupferbraun oder anthrazit
- Spenglerarbeiten in Titanzink
- Fenster- und Fenstertüren mit Kunststoff-Profilssystem als Mehrkammerprofil mit 8,4 cm Stocktiefe mit 3 Scheiben-Isolierverglasung
- Fensterbänke aus beschichtetem Aluminium
- Innenfensterbänke aus Naturstein
- Haustüre, schwere Ausführung mit verleimten Hölzern oder als Aluminiumkonstruktion
- Innentreppen, gewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag
- Elektroinstallation, vollständige Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten im Haus mit Zählerschrank, mit Fehlerstromschutzschalte und Sicherungsautomaten nach DIN bzw. VDE-Vorschriften, Schalter und Steckdosen in ausreichender Anzahl in alpinweißen Flächenprogramm Fabrikat Berker oder Busch-Jäger
- Sanitärinstallation nach DIN, Kalt- und Warmwasserleitungen aus Polyethylen Rohren eines namhaften Markenherstellers mit Wärmedämmung nach ENEC, Abwasserleitungen aus HT-Kunststoffrohren, Badewanne als Acrylrechteckwanne , 180cm x80 cm x45 cm, Duschanlage bodengleich schräg gefliest Linienentwässerung mit Duschrinne mit Designrost in Edelstahl, Waschtische als Fabrikat IDEAL STANDARD CONNECT AIR mit Einhebelmischer, WC als Wandtiefspülklosett IDEAL STANDARD CONNECT mit Absenkautomatik
- Heizung mit Luft/Wasser-Split-Wärmepumpe Fabrikat Kermi oder gleichwertig, Fußbodenheizung mit Dämmung in allen Räumen im EG, OG und im Hobbyraum im UG
- Bodenbeläge, hochwertiger Vinylboden als Langdiele in Holz- oder Steindekor, alternativ Fertigparkett
- Deckenflächen im EG und OG verputzt und gestrichen



Beschreibung

Das sonnig gelegene Grundstück liegt zentral in der Gemeinde Eichenau in einer ruhigen Anliegerstraße nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Die umliegende Bebauung besteht aus Einfamilien- Doppel- und Reihenhäusern sowie kleinen Wohnanlagen. Das ruhig gelegene Grundstück ist nicht bebaut und nach Norden und Osten durch Büsche und Bäume begrünt. Auf dem real geteilten Grundstück wird durch einen namhaften Bauunternehmer ein modernes Wohngebäude in Massivbauweise errichtet. Das Gebäude besteht aus zwei Vollgeschossen mit flach geneigtem Satteldach, das nicht ausgebaut ist. Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Im Keller ist ein geräumiger Hobbyraum in Wohnraumqualität geplant, der bei der Ermittlung der Wohnfläche zur Hälfte berücksichtigt wurde.

Neben der schlüsselfertigen Errichtung des Gebäudes sind die folgenden Leistungen im Preis enthalten:

- Eingabeplanung
- Entwässerungsgesuch
- Werkplanung
- statische Berechnung
- Energieausweis
- Luftdichtigkeitsnachweis (Blower Door Test)
- Bauleistungsversicherung

Auf dem Grundstück kann eine Garage und ein oberirdischer Stellplatz untergebracht werden. Die Vermessung und die Außenanlagen mit Garage und Stellplatz sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Das Grundstück liegt direkt an einer kleinen Anliegerstraße; das östlich gelegene Grundstück wird über dieses Grundstück im nördlichen Teil erschlossen.

Lage

Eichenau ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Fürstentumbruck mit ca. 12.000 Einwohnern. Der Hauptort liegt rund 20 Kilometer westlich des Münchner Zentrums und 6 Kilometer östlich von Fürstentumbruck. In direkter Nachbarschaft liegen die Stadt Olching, die Gemeinde Gröbenzell und Puchheim bzw. Puchheim-Bahnhof.

Die Infrastruktur der Gemeinde mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken und Sparkasse bietet alles zum Leben Notwendige. Kindergärten und Grundschulen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Fürstentumbruck und Puchheim.

Die nördlich gelegene S-Bahnhaltestelle Eichenau ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit dem Auto ist über die B2 eine gute Anbindung an die A99 und A96 und somit nach München gegeben. Eichenau zeichnet sich durch seinen hohen Freizeitwert aus. Ein Höhepunkt ist hierbei der Eichenauer See direkt vor der Haustüre. Aber auch zum Fahrradfahren oder Wandern bietet Eichenau einen guten Ausgangspunkt für viele tolle Routen entlang der Amper und ins nahegelegene Fünf-Seen-Land.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Endenergiebedarf beträgt 55.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben



wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 3,57 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis des Grundstücks ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.











