

82223 Eichenau

Großzügiges Wohnhaus mit parkähnlichem Grundstück und real teilbarem Bauplatz im Garten



Kaufpreis
1.790.000 €

Wohnfläche
229 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach
+49 89 159455-0
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	400 m ²
Wohnfläche	229 m ²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	1.754 m ²
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	17.08.2036
Ausstelldatum	2026-08-17
Endenergiebedarf	183.9
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Öl
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Großzügiges Wohnhaus mit parkähnlichem Grundstück und real teilbarem Bauplatz im Garten

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
UBUYVCAP
.....

Objekt-Nr.:
HS 1960
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Eichenau liegt im Landkreis Fürstenfeldbruck, nur rund 20 Kilometer westlich der Landeshauptstadt München. Die eigenständige Gemeinde mit rund 11.500 Einwohnern verbindet eine familienfreundliche Infrastruktur mit hoher Lebens- und Freizeitqualität sowie einem intakten Vereins- und Sozialleben. Seit seiner Gründung gilt Eichenau als „Gartenstadt“ – ein Charakter, der bis heute in großzügigen Grundstücken, altem Baumbestand und ruhigen, grünen Wohnstraßen spürbar ist.

Das Anwesen selbst liegt in einer der ältesten und grünsten Siedlungslagen des Ortes: zentral und dennoch außergewöhnlich ruhig. In kurzer Geh- oder Radentfernung erreichen Sie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche alltägliche Einrichtungen. Für Familien bietet Eichenau diverse Kitas sowie zwei Grundschulen; in den Nachbargemeinden Olching, Puchheim, Gröbenzell und Fürstenfeldbruck stehen weiterführende Schulen aller Sparten zur Auswahl.

Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen ebenfalls direkt vor der Tür: Die Golfclubs in Olching und Puchheim sind schnell erreichbar, Badeseen bequem per Rad, und in Olching wartet ein Hallenbad. Auch Tennis, Reiten und weitere Sportangebote finden sich im nahen Umkreis – ebenso wie ausgedehnte Wald- und Wiesenflächen vor der Haustür. Ins Fünfseenland mit seinen beliebten Segelrevieren sind es nur wenige Autominuten.

Für die Anbindung an München sorgt die rund 1,5 Kilometer entfernte S-Bahn-Station „Eichenau“ (in ca. 6 Radminuten erreichbar), von der die S4 schnell und komfortabel in die Münchner Innenstadt führt. Alternativ liegt der Bahnhof Puchheim in vergleichbarer Entfernung.

Ausstattungs-Beschreibung

- Raumhöhen: Erdgeschoss + Obergeschoss: bis ca. 2,48 m; Untergeschoss: bis ca. 2,21 m
- Bodenbeläge: Wohn- und Schlafräume: klassisches Tafel-/Mosaikparkett (Eiche), Fliesen in den Bädern und Treppenhaus
- Treppe: Treppenhaus mit gewendelter Holztreppe
- Bäder: Bad (Erdgeschoss) im Bestandszustand, Badewanne, separate Dusche, Waschbecken, braun/beige gefliest Tageslichtbad (Obergeschoss, 2015 modernisiert), mit Naturstein, Badewanne, bodengleiche Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper, helle Wandfliesen mit Mosaik-Akzenten
- Türen: Klassische Holztüren mit Messingbeschlägen; Rundbogendurchgang im Flurbereich
- Fenster: Weiß lackiert
- Rolläden: Manuelle Rollläden
- Wände: Weiß verputzt und gestrichen
- Heizkörper: Rippenheizkörper, Zentrale Ölheizung mit Heizungsraum und Tankraum im UG
- Waschen: Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Stellplatz: Zwei Einzelgaragen

Objektbeschreibung

Dieses 1970 als Zweifamilienhaus errichtete Anwesen liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Eichenau und besticht durch ein außergewöhnlich großzügiges, parkähnliches Grundstück von ca. 1.754 m² mit liebevoll gestaltetem Garten, überdachter Terrasse und mehreren Sitzmöglichkeiten im Freien. Das Haus erstreckt sich über zwei identisch geschnittene Wohnetagen zuzüglich Untergeschoss. Auf jeder Etage stehen jeweils 4 Zimmer, eine Küche, ein Bad, ein Gäste-WC sowie eine Abstellkammer zur Verfügung – im Erdgeschoss ergänzt um eine umlaufende Terrasse, im Obergeschoss um einen Süd-West-Balkon. Im Rahmen einer Sanierung lassen sich beide Einheiten unkompliziert zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammenlegen.

Charaktervolle Details wie klassisches Eichenparkett, ein historischer grün glasierter Kachelofen sowie Holztüren mit Messingbeschlägen prägen das Interieur. Das Tageslichtbad im Obergeschoss wurde 2015 modernisiert; weitere Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre betrafen Parkettböden, Sanitärarmaturen, die Wasserinstallation im Keller sowie Balkon und Terrasse. Um heutigen Wohnstandards vollständig zu entsprechen, ist dennoch eine umfassende Modernisierung erforderlich.

Der Garten mit altem Baumbestand, Gartenlaube und Steinofen bildet das Herzstück des Anwesens. Eine Doppelgarage mit zwei Einzelgaragen rundet das Angebot ab. Besonders attraktiv: Der hintere, baurechtlich noch nicht ausgenutzte Grundstücksteil bietet Entwicklungspotenzial von rund 212 m² zusätzlicher Wohnfläche – ideal für eine eigene Bebauung oder als Option für einen späteren Verkauf.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen



