



82223 Eichenau

Zukunftsstarkes Wohnen im Villenstil mit Wärmepumpe, PV-Anlage und möglicher Einliegerwohnung



2.195.000 €

Kaufpreis

314 m²

Wohnfläche

950 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Max von Molitor

Tel.: +49 89 15 94 55-89

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	314 m ²
Nutzfläche	509 m ²
Grundstücksfläche	950 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.195.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.07.2035
Baujahr (Haus)	1990
Endenergiebedarf	59,6
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1990
letzte Modernisierung	2024
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Bauweise Das Haus besitzt eine wasserbeständige Fundamentplatte aus Stahlbeton B25 sowie ebensolche Kellerwände
- Walnuss-Stabparkett (Amerikanische Walnuss) im Wohn-/Essbereich und im Kaminzimmer
- Eichen-Stabparkett im Obergeschoss und im Dachspitz
- Granitboden im Entree und in der Küche
- Fußbodenheizung im Erd-, Ober- und Untergeschoss (ausgenommen Vorrats- und Hauswirtschaftsraum, Heizkörper im Hauswirtschaftsraum)
- Kamin mit Marmor-Maske und zusätzlicher Heizfunktion im Kaminzimmer
- Einbauküche mit Fronten in Holz-Optik und Naturstein-Arbeitsflächen (Granit „Nero Assoluto“), ausgestattet mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler, Mikrowelle, XXL-Kühlschrank; anschließende Speisekammer (Übernahme des Tiefkühlers gegen Ablöse möglich)
- Masterbad en suite, gestaltet mit großformatigen taupefarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche mit Glas-Abtrennung, Doppel-Waschtisch mit attraktivem Unterschrank und großem Spiegel, WC und Bidet
- Kinderbad en suite, gestaltet mit schwarz-weißem Fliesenboden, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Zusätzliches Bad, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Gäste-WC mit Fenster
- Maßeinbauten: Bücherregal im Kaminzimmer, Schrankeinbauten im Masterbereich; passgenauer Garderobenschrank mit verspiegelten Schiebetüren in der Diele
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Weiße Kassetten Türen mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach isolierverglast
- Elektrische Rollläden an zahlreichen Fenstern (ausgenommen an den Rundbogen-Fenstertüren)
- Sauna mit 2024 erneuertem Bad im Untergeschoss
- VELUX-Dachflächenfenster im Obergeschoss und Dachspitz, einer davon mit elektrischem Außenrollladen
- LAN-Verkabelung
- Wasserentkalkungsanlage (BioCat)
- Vorinstallation für zentrale Staubsaugeranlage
- Gegensprechanlage im Erd- und im Obergeschoss (hier zwei Sprechstellen)
- Elektrische Markise auf der Südterrasse
- Gartenteich mit Sonnendeck
- Vorinstallation für vorhandene Regenwasser-Zisterne und eigenen Brunnen, in den vergangenen Jahren ungenutz
- Geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang, zwei elektrischen Toren, Stromanschlüssen, Fenster und Gartenzugang



- Ein Außenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität
- Luft-Wärmepumpe mit noch laufender Gewährleistung (Einbau 2024)
- Photovoltaik-Anlage samt übertragbarem Vertrag über eine attraktive Einspeisevergütung
- Gas-Hybridheizung
- Glasfaseranschluss im Haus



Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus präsentiert sich im klassisch-eleganten Villenstil und lässt dabei Raum für moderne Interpretationen. Eingebettet in einen wunderschönen Garten mit Teich, Sonnenterrasse und überdachtem Freisitz, bietet dieses Objekt viel Platz, Entfaltungsmöglichkeiten und individuelles Gestaltungspotenzial.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 314 m² und zeichnen sich durch intelligente Grundrisse aus. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen und ein behagliches Kaminzimmer untergebracht. Das Obergeschoss beherbergt einen Masterbereich samt Ankleide und Masterbad, drei weitere Schlaf- bzw. Kinderzimmer und zwei zusätzliche Bäder. Der Dachspitz wurde zum Arbeitszimmer ausgebaut. Im Untergeschoss stehen weitere attraktive, helle Flächen sowie eine Sauna mit modernem Bad zur Verfügung. Ganz nach familiärer Situation bzw. Lebensphase lässt sich dank der vorausschauenden Planung eine autarke 2-Zimmer-Einliegerwohnung abtrennen. Komplettiert wird diese sehr reizvolle Immobilie durch eine geräumige Doppelgarage mit direktem Hauszugang und einen Außenstellplatz mit Vorrüstung für E-Mobilität.

In den vergangenen Jahren wurden etliche Modernisierungen und Aufwertungen durchgeführt. 2024 wurde das Haus energetisch umgerüstet. Es existieren eine Luft-Wärmepumpe, eine Photovoltaik-Anlage und eine Gas-Hybridheizung. Ebenfalls 2024 wurde eine Entkalkungsanlage eingebaut und die Hebeanlage erneuert. Die 2025 erneuerte Haustür ist mit Fingerprint-Technologie ausgestattet.

Lage

Eichenau liegt im Landkreis Fürstfeldbruck, nur ca. 20 Kilometer westlich der Landeshauptstadt. Die eigenständige Gemeinde mit rund 11.500 Einwohnern verbindet eine familienfreundliche Infrastruktur mit einer hohen Lebens- und Freizeitqualität und einem intakten Vereins- und Sozialleben. Nicht zuletzt wird Eichenau wegen des idyllischen Gartenstadt-Charakters geschätzt.

Dieses Familiendomizil befindet sich in zentraler und dennoch sehr ruhiger Ortslage, weit zurückversetzt von der Straße und an einem Stichweg gelegen. In kurzer Geh- bzw. Radentfernung befinden sich vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche alltägliche Einrichtungen mehr. Eichenau bietet diverse Kitas und zwei Grundschulen. In den Nachbargemeinden Olching, Puchheim, Gröbenzell und Fürstfeldbruck stehen Gymnasien zur Auswahl. Großer Beliebtheit erfreuen sich die schnell erreichbaren Olchinger und Puchheimer Golfklubs. Auch zu Badeseen gelangt man bequem per Rad; zudem gibt es in Olching ein Hallenbad. Tennis, Reiten und viele Sportmöglichkeiten mehr finden sich ebenfalls im nahen Umkreis. Hervorzuheben ist nicht zuletzt die Nähe zum Wald.

In das Fünfseenland mit seinen traumhaften Segelrevieren sind es nur wenige Autominuten. Von der nur etwa 800 Meter entfernten S-Bahn-Station „Eichenau“ (erreichbar in ca. zehn Geh- oder drei Radminuten) verkehrt die S4 schnell und bequem in die Münchner City.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.







