



## 85253 Erdweg OT Eisenhofen

Fußläufig zur S-Bahn: Familien-DHH mit viel Freiraum und Garten in Erdweg



**614.849,91 €**

Kaufpreis

**131,01 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**358,55 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Benjamin Gralow  
Tel.: 004915562701424  
i.reimann@finestep.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	131,01 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	11 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	358,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Logia	33,55
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaufpreis	614.849,91 €
provisionspflichtig	×

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
<b>Zustand</b>	
letzte Modernisierung	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Moderne Holzständerbauweise
- Effiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (weiß)
- Rollläden an allen Fenstern
- Hochwertige Innenausstattung
- Durchdachte Grundrissgestaltung mit 5 Zimmern
- Ca. 131,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 325 m<sup>2</sup> + 33,55 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW 55 Standard
- Heller Wohnbereich dank moderner Fensterflächen
- Uvm.



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen diese familienfreundliche Doppelhaushälfte mit moderner Energieeffizienz in Erdweg vorstellen zu dürfen.

Im Kaufpreis sind die Kosten für das Grundstück und das Ausbauhaus enthalten.

Sie kaufen einerseits das Grundstück und übernehmen andererseits den Werkvertrag mit der Firma Massa zum Festpreis des Projektentwicklers. Außerdem profitieren Sie von den ausgehandelten Großkundenrabatten beim Werkvertrag.

Es besteht die Option den Innenausbau in Eigenleistung oder extern mit der Firma Massa in Auftrag zu geben.

Das Massa-Angebot für den einzugsfertigen Innenausbau beinhaltet folgende Leistungen: Fliesen und Ausstattung in 2 Bädern (Bäder Standard: Wandfliesen in Dusche, Deckenhoch, sonst 1,20 m hoch), Armaturen, sanitäre Anlagen, bodentiefe Wanne. Duschkabinen oder Glaswände jeglicher Art nach Absprache.: Trockenbau komplett: Untermörtelung; Dämmung; Beplankung 1; Dampfsperre; Beplankung 2; 3-mal gespachtelt und geschliffen (Q3). Böden: Fliesen in Bäder; HWS; HTR (weitere nach Absprache), sonst Laminat, Vinyl schwimmend (Parkett nach Absprache), Teppich, Türen setzen; 2-mal geweißelt. All das, inklusive des Materials für Bodenbeläge, Wandbeläge, Sanitärobjekte und der Innentüren, könnte je nach Ausstattung für einen Preis von ca. 80.000,00 € beauftragt werden, oder teilweise in Eigenleistung entstehen.

Diese neu entstehende Doppelhaushälfte vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und eine familienfreundliche Raumplanung. Auf einer Wohnfläche von ca. 131,01 m<sup>2</sup> und zwei gut strukturierten Etagen bietet das Haus mit vier Zimmern genügend Platz für Familien, die Wert auf Komfort, Qualität und ein nachhaltiges Zuhause legen.

Das Haus wird in moderner Holzständerbauweise errichtet, die für ein gesundes Raumklima und eine hervorragende Dämmleistung sorgt. Dank der hochwertigen Konstruktion und der durchdachten Ausführung erfüllt das Gebäude hohe energetische Standards – unterstützt durch eine effiziente Wärmepumpe und eine vollflächige Fußbodenheizung in allen Wohnräumen.

Die 3-fach verglasten Kunststofffenster in Weiß sorgen für optimale Wärmedämmung und schützen zugleich vor äußeren Geräuschen. Alle Fenster sind zusätzlich mit Rollläden ausgestattet – ein Plus an Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz.

Mit einer Grundstücksfläche von 358,55 m<sup>2</sup> bietet das Haus zudem ausreichend Freiraum für Garten, Spielbereich oder individuelle Gestaltung – ideal für Familien, Naturfreunde oder alle, die das Leben im Freien schätzen.

Bitte beachten Sie: Die gezeigten Visualisierungen zeigen den genehmigten Haustypen. Geringfügige Abweichungen – insbesondere bei der Fenster Anordnung – sind möglich.

Diese Doppelhaushälfte verbindet moderne Technik, nachhaltige Bauqualität und eine familienfreundliche Wohnstruktur – ein Zuhause, das langfristig Freude macht und seinen Bewohnern Raum zum Leben bietet.

## Lage

IDYLLISCH WOHNEN, PERFEKT ANGEBUNDEN: Ihr neues Zuhause in ERDWEG

- Lage & Umgebung



Der wunderschön gelegene Ortsteil Eisenhofen gehört zur familienfreundlichen Gemeinde Erdweg und befindet sich im Nordwesten Münchens, eingebettet zwischen Dachau und Altomünster. Die genaue Lage in der Bischof-Neuhäusler-Straße 7c platziert Sie in ein ruhiges Umfeld direkt an der Glonn. Umgeben von Wiesen, Bachläufen und kleinen Wäldern finden Sie hier einen Rückzugsort, an dem Sie sofort zur Ruhe kommen und Kinder unbeschwert im Grünen aufwachsen können.

#### - Verkehrsanbindung – Das Highlight

Erdweg beweist, dass man für ein Leben im Grünen keine Kompromisse bei der Mobilität eingehen muss. Besonders hervorzuheben ist die exzellente S-Bahn-Anbindung: Die Station „Erdweg“ liegt nur 900 Meter von Ihrer Haustür entfernt. Damit genießen Sie eine bequeme Direktverbindung zum Münchner Hauptbahnhof – ideal für Pendler, die stressfrei in die Stadt München gelangen möchten.

Auch mit dem PKW bleiben Sie in alle Richtungen flexibel: Die Autobahn A8 (München–Stuttgart) erreichen Sie in nur zehn Minuten. Über diese Verbindung gelangen Sie in weniger als 45 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt.

#### - Infrastruktur & Freizeit

Alles, was Sie für den Alltag benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt nur fünf Minuten entfernt im Hauptort Erdweg. Zudem wächst die Infrastruktur der Region stetig mit: Ein breites Angebot an Kinderbetreuung, Schulen, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs steht im direkten Umland zur Verfügung. Für den Ausgleich zum Alltag sorgt das weit verzweigte Netz an Rad- und Wanderwegen direkt vor Ihrer Haustür. Ob sportliche Aktivitäten oder entspannte Familienausflüge – Eisenhofen verbindet Natur und exzellente Erreichbarkeit auf ideale Weise.

Ein Ort, an dem das Familienleben leichtfällt und Sie langfristig ankommen können.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionsfrei zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München [www.finestep.de](http://www.finestep.de)







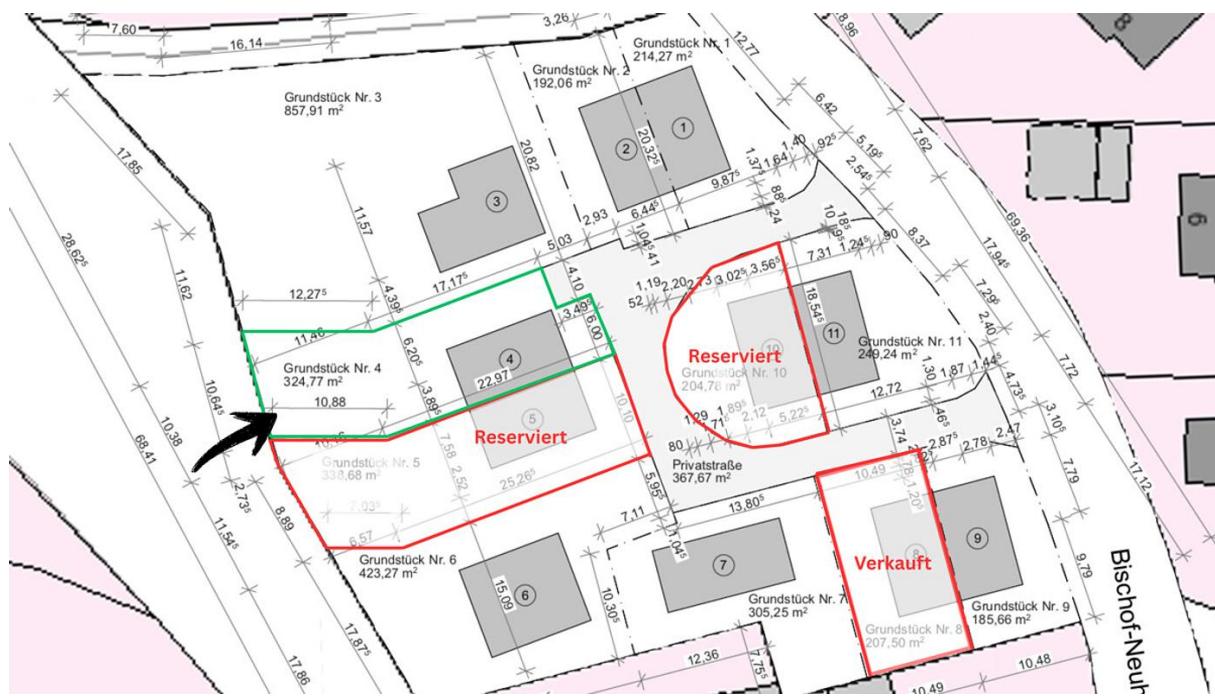
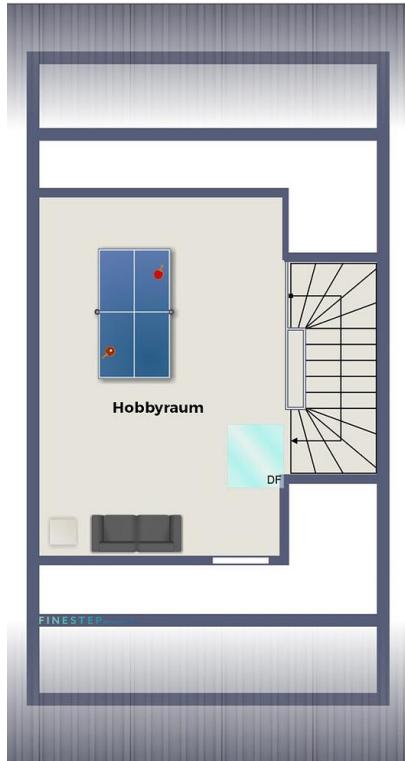


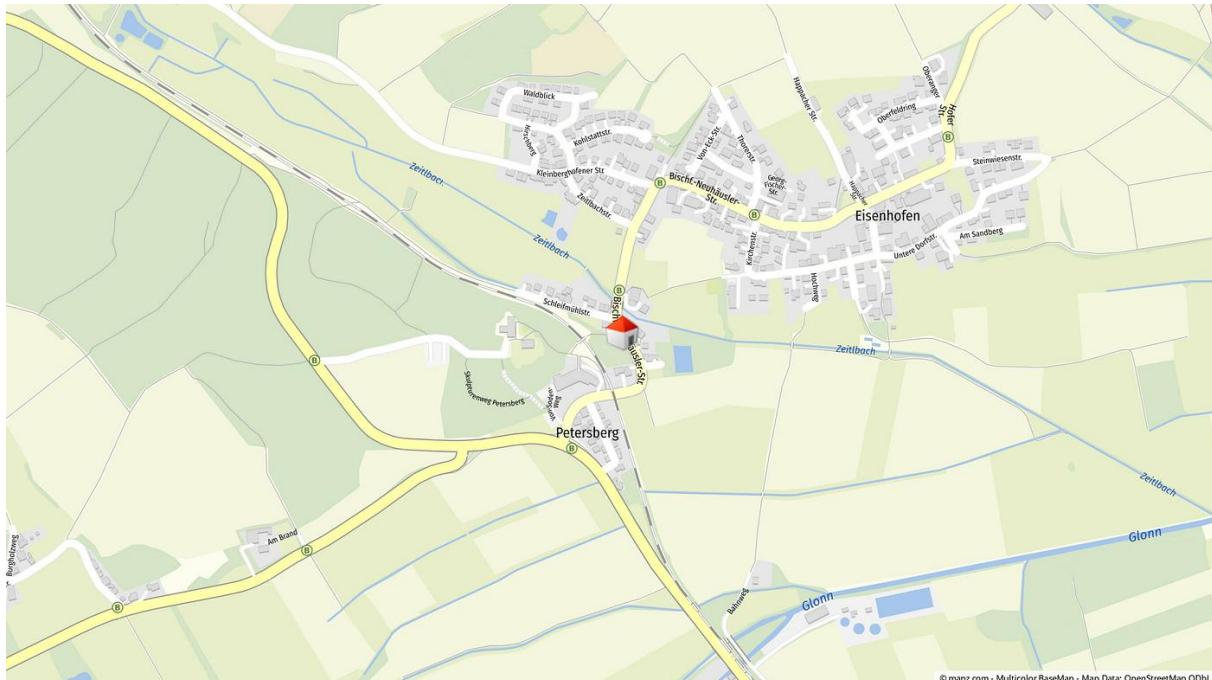


Wohnflächenberechnung Haus 4 (m<sup>2</sup>):

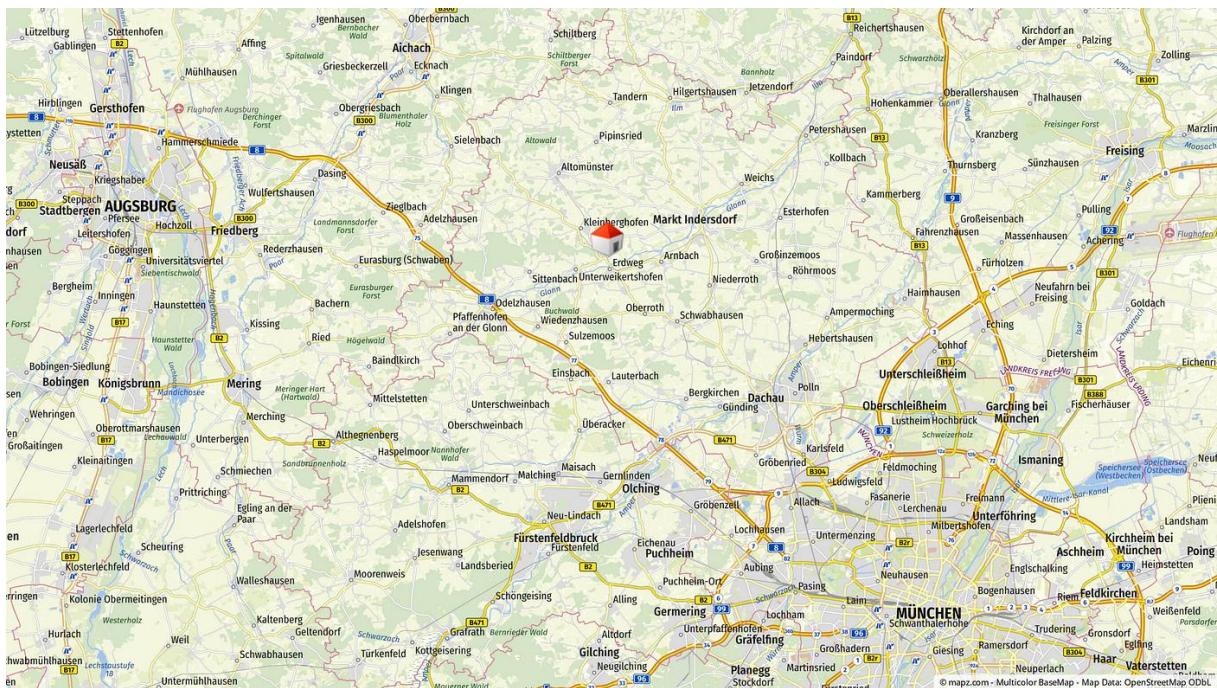
Raum	Fläche m <sup>2</sup>	Einzelsumme m <sup>2</sup>	Gesamtsumme m <sup>2</sup>
<u>EG</u>			
Flur/ Windfang	3,90		
WC	2,48		
Abstellraum	1,94		
Wohnen/ Essen	19,42		
Küche/ Treppe	15,87		
Hauswirtschaftsraum	7,33		
<u>Summe Wohnfläche EG</u>		50,94	
<u>OG</u>			
Flur	5,67		
Du/ WC	6,86		
Kind 1	10,05		
Kind 2	8,13		
Eltern	16,05		
<u>Summe Wohnfläche OG</u>		46,76	
<u>DG</u>			
Hobbyraum	22,31		
<u>Summe Wohnfläche DG</u>		22,31	
<u>Summe Wohnfläche</u>			120,01
Putzabzug 3% (nicht berechnet. Holzrahmenbau = Planmaße sind Fertigmaße)		0,00	120,01
<u>Freibereiche</u> (zur Hälfte angerechnet)			
Terrasse EG * 2	22,00	11,00	
<u>Wohnfläche gesamt inkl. Freibereiche</u>			<u>131,01</u>







© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL



© mapz.com - Multicolor BaseMap - Map Data: OpenStreetMap ODbL