



## 85253 Erdweg / Eisenhofen

Familienfreundliches Ausbauhaus im aufstrebenden Neubaugebiet

**628.089,91 €**

Kaufpreis

**133,26 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**454,55 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**4**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Johannes Hoffmeister

Tel.: 00491709953792

j.hoffmeister@finestep.de

### Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 133,26 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 14 m <sup>2</sup>     |
| Grundstücksfläche | 454,55 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 4                     |
| Schlafzimmer      | 3                     |
| Badezimmer        | 1                     |
| Logia             | 33,55                 |
| Stellplätze       | 2                     |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 628.089,91 € |
| provisionspflichtig | ×            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2026 |
|----------------|------|

### Zustand

|               |             |
|---------------|-------------|
| Baujahr       | 2026        |
| Verkaufstatus | offen       |
| Zustand       | projektiert |

### Allgemeine Infos

|              |                |
|--------------|----------------|
| verfügbar ab | Nach Absprache |
|--------------|----------------|



## Ausstattung

### Allgemein

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

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Freiplatz | ✓ |
|-----------|---|

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

|       |   |
|-------|---|
| Süden | ✓ |
|-------|---|

## 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 4 Zimmern
- Ca. 143,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Grundstücksgröße ca. 421 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 dieses familienfreundliche Einfamilienhaus mit moderner Energieeffizienz in Erdweg vorstellen zu dürfen.

Im Kaufpreis sind die Kosten für das Grundstück 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 wäre folgendes: Q3 mit 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 für einen Preis von ca. 60.000,00 €

Dieses neu entstehende Einfamilienhaus vereint zeitgemäße Architektur, energieeffiziente Bauweise und eine familienfreundliche Raumplanung. Auf einer Wohnfläche von ca. 143,94 m<sup>2</sup> bietet das Haus 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.

Auf zwei gut strukturierten Etagen verteilen sich insgesamt vier Zimmer, ideal geeignet für Familien mit einem oder zwei Kindern, für Paare mit Homeoffice-Bedarf oder alle, die flexibel bleiben möchten. Der Grundriss ist klar, modern und alltagstauglich konzipiert – mit offenen Wohnbereichen und ruhigen Rückzugsorten.

Mit einer Grundstücksfläche von 421 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.

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

## Lage



## ERDWEG – EIN ORT, AN DEM FAMILIEN ANKOMMEN

Der idyllische Ortsteil Eisenhofen liegt im Nordwesten Münchens – zwischen Dachau und Altomünster – und gehört zur familienfreundlichen Gemeinde Erdweg. Die Lage direkt an der Glonn, umgeben von Wiesen, Bachläufen und kleinen Wäldern, schafft eine Umgebung, in der man sofort zur Ruhe kommt und in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Erdweg verbindet Natur und Alltag auf ideale Weise: Die eigene, nur 1 km entfernte S-Bahn-Station bietet eine direkte Anbindung zum Münchner Hauptbahnhof, während die Autobahn A8 München–Stuttgart in nur zehn Minuten erreichbar ist. So genießen Sie ein Leben im Grünen und bleiben dennoch flexibel in alle Richtungen.

Für Freizeit und Erholung bietet Eisenhofen ein weit verzweigtes Netz an Rad- und Wanderwegen – perfekt für Familienausflüge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden in der Natur. Gleichzeitig wächst die Infrastruktur stetig mit: Kinderbetreuung, Schulen, Freizeit- und Sportangebote sowie Einkaufsmöglichkeiten entwickeln sich kontinuierlich weiter.

Alles, was Sie im Alltag benötigen, finden Sie in unmittelbarer Nähe. Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt nur fünf Minuten entfernt in Erdweg; zudem stehen im Umland verschiedene Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung.

Ein Ort, an dem das Familienleben leichtfällt – und an dem Sie sich langfristig zuhause fühlen 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 6 (m<sup>2</sup>):

| Raum   | Fläche m <sup>2</sup> | Einzelsumme m <sup>2</sup> | Gesamtsumme m <sup>2</sup> |
|--|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>EG</b>  |                       |                            |                            |
| Flur/ Windfang   | 5,05                  |                            |                            |
| WC   | 2,25                  |                            |                            |
| Hauswirtschaftsraum  | 8,52                  |                            |                            |
| Küche  | 9,42                  |                            |                            |
| Wohnen/ Essen  | 41,37                 |                            |                            |
| <b>Summe Wohnfläche EG</b>   |                       | <b>66,61</b>               |                            |
| <b>DG</b>  |                       |                            |                            |
| Flur   | 9,52                  |                            |                            |
| Bad/ Du/ WC  | 7,24                  |                            |                            |
| Kind 1   | 13,60                 |                            |                            |
| Kind 2   | 13,60                 |                            |                            |
| Eltern   | 19,37                 |                            |                            |
| <b>Summe Wohnfläche DG</b>   |                       | <b>63,33</b>               |                            |
| <b>Summe Wohnfläche</b>  |                       |                            | <b>129,94</b>              |
| Putzabzug 3% (nicht berechnet. Holzrahmenbau = Planmaße sind Fertigmaße) |                       | 0,00                       | <b>129,94</b>              |
| <u>Freibereiche</u> (zur Hälfte angerechnet)                             |                       |                            |                            |
| Terrasse 1 EG * 2  | 20,00                 | 10,00                      |                            |
| Terrasse 2 EG * 2  | 8,00                  | 4,00                       |                            |
| <b>Wohnfläche gesamt inkl. Freibereiche</b>                              |                       |                            | <b>143,94</b>              |





