



85386 Eching

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartenanteil in Eching - Bezugsfrei ab 31.01.2026



425.000 €

Kaufpreis

99 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH
Laurits Friedrichsohn
Tel.: 089 749830-13
l.friedrichsohn@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m²
Zimmer	3
Badezimmer	1
Logia	1
Gartenfläche	36 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	425.000 €
Kaltmiete	750 €
Warmmiete	1.000 €
Nebenkosten	105 €
Heizkosten	105 €
Hausgeld	356 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	31.07.2018
gültig bis	31.07.2028
Baujahr (Haus)	1968
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	114
Primär-Energieträger	Öl

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Mieter hat zum
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- großer Balkon
- eigenes Gartenstück
- große Einzelgarage
- großer abgeschlossener Kellerraum sowie zusätzlicher Speicher
- eigener Waschmaschinenanschluss im Keller
- Trockenraum für Wäsche
- Brutto-Mietrendite 2,23 %, Netto ca. 2%



Beschreibung

Entdecken Sie diese charmante Etagenwohnung zum Kauf, die Komfort und Funktionalität vereint. Dieses gepflegte 3-Zimmer-Apartment mit einer Wohnfläche von 99 m² bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches Zuhause.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2-stöckigen Gebäudes und überzeugt durch ihre einfache, aber zweckmäßige Ausstattung. Die Böden sind mit einer Kombination aus Fliesen, Laminat und Parkett versehen, die für eine warme und einladende Atmosphäre sorgen.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der eigene Garten mit einer Fläche von ca. 45 m², der sich direkt hinter der Garage befindet. Hier können Sie entspannende Stunden im Grünen verbringen und die Natur genießen.

Zur Wohnung gehört eine Einzel-Garage, die ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug bietet. Zusätzlich verfügt das Haus über einen großen Keller und einen ebenso geräumigen Speicher, die Ihnen viel Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bieten.

Die Wohnung ist derzeit für 750 € kalt zzgl. 210 € Nebenkosten sowie 40 € für die Garage vermietet. Die monatliche Mieteinnahme beläuft sich auf 1.050 €, während das Hausgeld 356 € pro Monat beträgt. Der aktuelle Mieter hat zum 31.01.2026 gekündigt.

Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ermöglicht Ihnen einen unkomplizierten Einzug.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um in eine Immobilie zu investieren, die sowohl als Eigenheim als auch als rentable Kapitalanlage dienen kann. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung.

Lage

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der charmanten Gemeinde Eching, einer idyllischen Wohngegend im Norden Münchens. Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage, die sowohl Familien als auch Berufstätige anspricht.

Nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum Echings entfernt, genießen Sie die Nähe zu allen Annehmlichkeiten, die Sie benötigen. Hier finden Sie Supermärkte, Boutiquen, Restaurants und Cafés, die für Ihr tägliches Wohlbefinden sorgen.

Die hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet eine schnelle und bequeme Verbindung nach München und in die umliegenden Gebiete. Der S-Bahnhof Eching ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet direkte Verbindungen in die Münchner Innenstadt. Für Autofahrer ist die Lage ebenso ideal. Die Autobahn A9 ist nur wenige Minuten entfernt, was Pendlern einen schnellen Zugang zu den wichtigsten Verkehrsadern bietet.

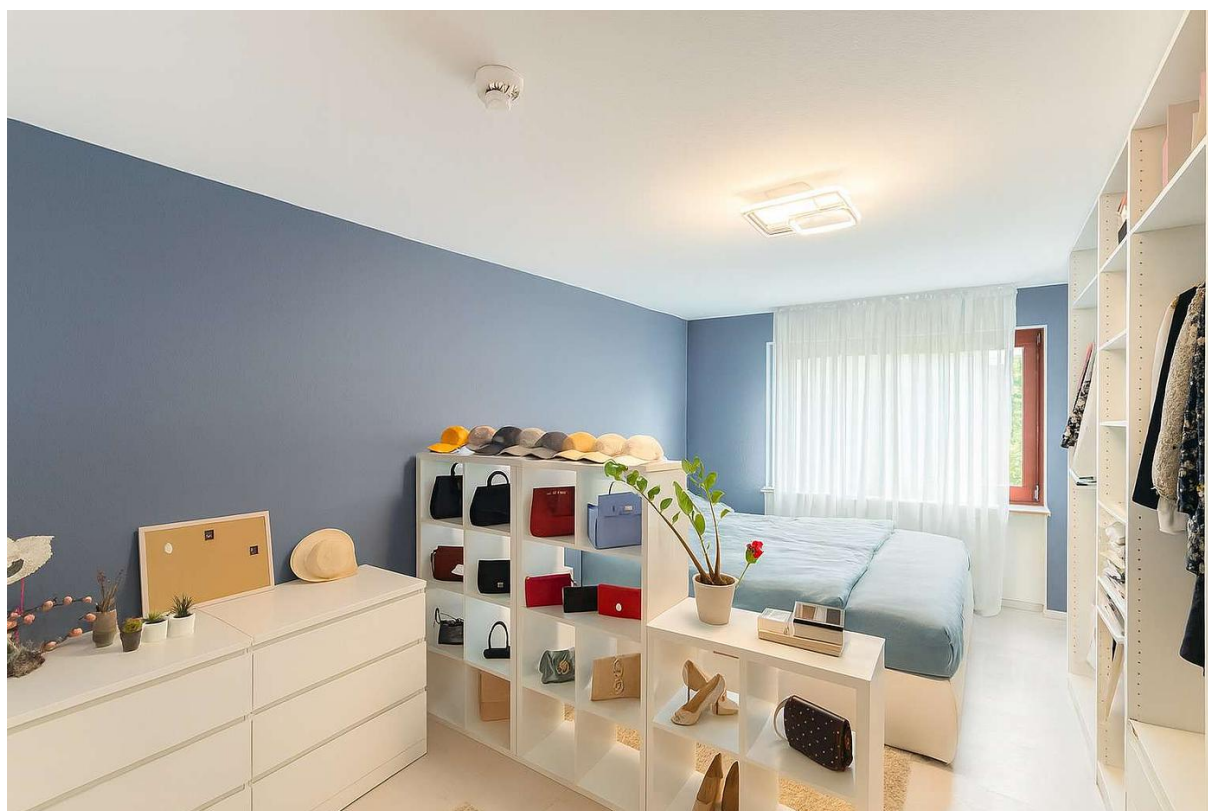
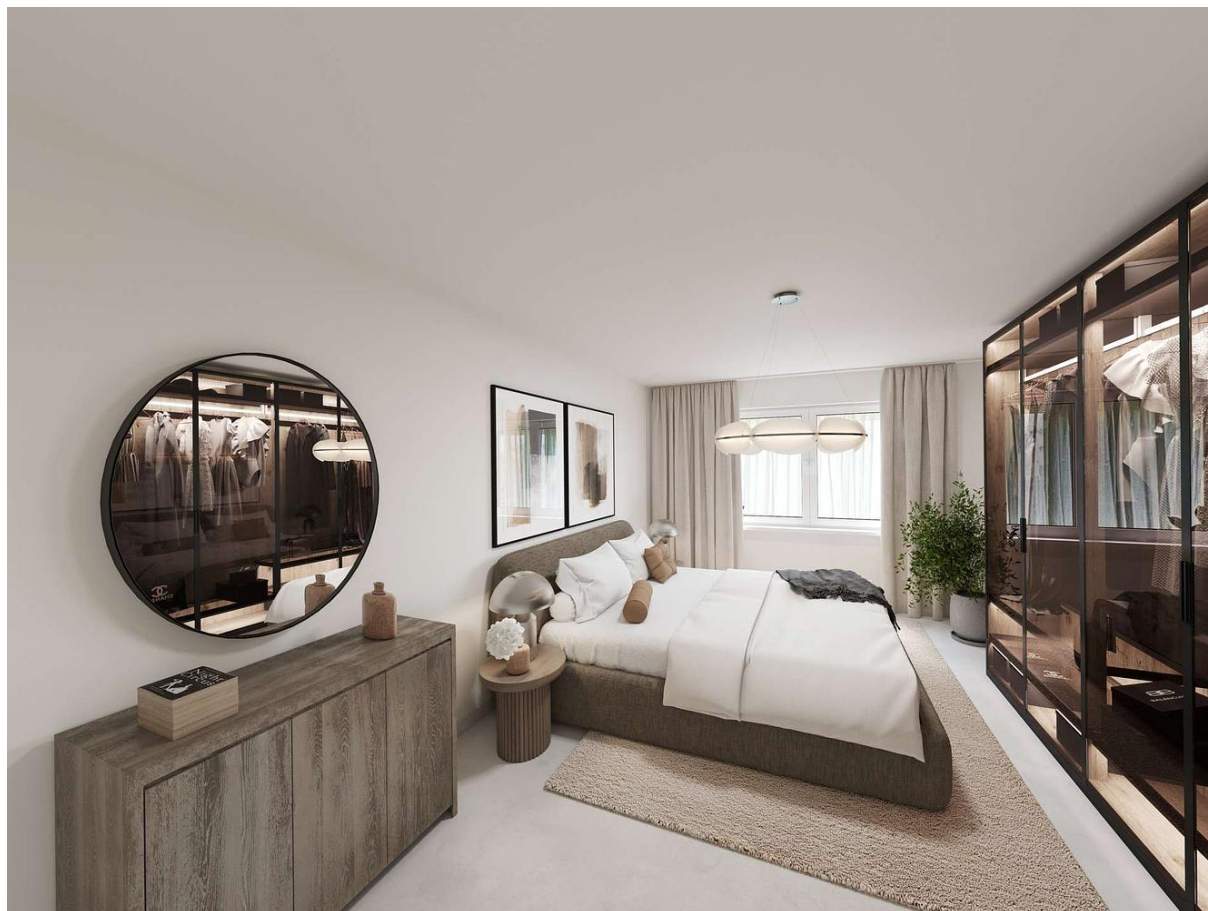
Eching ist bekannt für seine hervorragenden Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen, was es zu einem beliebten Wohnort für Familien macht. Die nahe gelegenen Parks und Spielplätze bieten zudem ideale Orte für Freizeitaktivitäten und Entspannung in der Natur.

Die Umgebung von Eching besticht durch ihre grünen Landschaften und Naherholungsgebiete. Der nahe gelegene Amper-Fluss und die idyllischen Wander- und Radwege laden zu erholsamen Ausflügen ein.

Erleben Sie das Beste aus beiden Welten: die Ruhe und Idylle einer kleinen Gemeinde gepaart mit der Nähe zur pulsierenden Metropole München.

















GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972

