



## 85386 Eching

# Teilsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und Südost-Balkon - Eching



**1.290 €**

Kaltmiete

**65,5 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 01733098506

[becker@rpp-immo.de](mailto:becker@rpp-immo.de)



**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	65,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	5,66 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Kaltmiete	1.290 €
Warmmiete	1.490 €
Nebenkosten	200 €
Heizkosten enthalten	✓
provisionspflichtig	✗
Kautionszahl	3 Kaltmieten



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.01.2018
gültig bis	29.01.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1974
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.5
Primär-Energieträger	Öl

## Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

## Zustand

Baujahr	1974
letzte Modernisierung	2024
Zustand	teilsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

Tief-Garage ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1974
- 2024-2025 renoviert
- ruhiges Haus mit nur 8 Parteien
- 1. Obergeschoss
- 2,5 Zimmer
- Süd/Ost-Balkon
- Fliesen / Parkettboden
- Tageslichtbad mit Wanne und WM
- Küche separiert
- TG-Einzelstellplatz & Außenstellplatz
- großes Kellerabteil

2024-2025 renoviert:

- neue Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden per Funk steuerbar
- neue Türen (Innentüren und Haustüre)
- neue Bodenbeläge (Parkett)
- Wände neu gespachtelt und gestrichen



## Beschreibung

Die frisch teilsanierte 2,5-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 65,57 m<sup>2</sup> eine durchdachte Raumaufteilung. Sie befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie zu einem der Highlights der Wohnung - den südöstlich ausgerichteten Balkon. Auf diesem können Sie schon morgens bei einer Tasse Kaffee die Sonne genießen und auch tagsüber von reichlich Lichteinfall profitieren.

Sowohl das Wohn- und Schlafzimmer, als auch das zusätzliche Zimmer, welches sich ideal als Büro oder Ankleide eignet, wurden im Zuge der Renovierung mit neuem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Alle Fenster wurden erneuert und verfügen nun über elektrische Rollläden.

Die Küche ist separat gelegen und wird ohne Einbauküche vermietet, sodass Sie sich Ihre ganz eigenen Küchenwünsche erfüllen können.

Das Badezimmer ist in einem schlichten Cremeton gefliest und verfügt neben der Badewanne und dem Fenster praktischerweise auch über einen Waschmaschinenanschluss.

Der zusätzliche Stauraum im großzügigen Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen- und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab.

## Lage

Die Wohnung liegt angenehm im Grünen und dennoch unweit des Zentrums von Eching bei Freising. Die Bushaltestelle ist lediglich etwa zwei Gehminuten entfernt, zudem sorgen die nahegelegene S-Bahn sowie die in rund drei Autominuten erreichbare A9 für eine schnelle Anbindung nach München, Freising und in die umliegenden Gemeinden. Eine ideale Lage für Pendler!

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und verschiedene Fachgeschäfte, befinden sich direkt im Ort und sind bequem erreichbar. Spazierwege, Grünflächen und kleinere Parks liegen in unmittelbarer Nähe und bieten einen erholsamen Ausgleich zum Alltag.



















