

# ROOMS4- Moderne DHH nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Eichenau

82223 Eichenau, Haus zum Kauf

Objekt ID: HS-1426-3-40



Wohnfläche ca.: **130 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **140 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.245.000  
EUR**



# ROOMS4- Moderne DHH nur wenige Gehminuten vom Zentrum von Eichenau

Objekt ID	HS-1426-3-40
Objekttyp	Haus
Adresse	(München-West) 82223 Eichenau Bayern
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	130 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	10 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	140 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	15 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	403 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Zustand	projektiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Garage, Massivbauweise, Parkettboden, Steinboden, Walmdach
Käuferprovision	f. d. Käufer 3,57 % incl. 19% MwSt. v. Kaufpreis auf das Grundstück
Kaufpreis	1.245.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie suchen ein neues Zuhause in der beliebten Gartenstadt Eichenau, das sich zum einen zentral und zum anderen in ruhiger und angenehmer Lage befindet?

Dann sind Sie hier genau richtig: Auf einem ca. 840,00 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Eichenau projektieren wir den Bau eines modernen Doppelhauses mit zwei baugleichen DHH.

Das Grundstück mit Altbestand befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in zentraler Lage von Eichenau. Eine angenehme Nachbarschaft mit vielen neu gebauten oder sanierten Häusern macht das Wohnen auch für Familien mit Kindern attraktiv.

Die hier vorgestellte zweigeschossige DHH mit Walmdach wird auf der real geteilten ca. 403,00 m<sup>2</sup> großen Grundstücksparzelle gebaut. Sie hat Außenmaße von ca. 8,00 m x ca. 10,00 m und eine Wohnfläche von ca. 130,00 m<sup>2</sup> incl. Terrasse sowie eine Nutzfläche von ca. 10,00 m<sup>2</sup>. Sie ist nach den Festsetzungen für dieses Gebiet gültigen Bebauungsplans geplant.

In unserem Angebotspreis sind die Grundstückskosten mit Abriss des Altbestandes und die schlüsselfertige Erstellung des Hauses EG und OG mit Garage enthalten. Bauanschluss- und Baunebenkosten kommen noch hinzu.

Selbstverständlich ist der Bau eines wasserdichten teilausgebauten Kellers für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten wie Gästezimmer, Hobbyraum, Zimmer für Nanny o.ä. möglich. Wenn Sie dies wünschen unterbreiten wir Ihnen hierfür gerne ein Angebot.

Durch Festpreis- und Fertigstellungsgarantie haben Sie die anfallenden Kosten und damit Ihr Finanzbudget jederzeit im Griff

Die dargestellten Grundrisse sind variabel und können Ihren Wünschen und Bedürfnissen angepasst werden. Wir erstellen die Planung so, wie Sie sich den Bau Ihres Hauses vorstellen.

## Ausstattung

Das Haus wird von Wand-Massivhaus in Massiv-Bauweise erstellt. Eine anspruchsvolle Wohnqualität mit höchstem Komfort und bester Qualität ist dabei oberstes Gebot.

Genauer können Sie der ausführlichen Bau- und Leistungsbeschreibung entnehmen, die wir Ihnen auf Wunsch gerne zur Verfügung stellen.

In unserer angebotenen DHH trifft modernes Wohnambiente auf zeitlose Eleganz und das auf zwei Wohnebenen. Dabei sorgen große Fenster für viel Licht und Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiger Wohn-Essbereich mit wahlweise offener Küche. Arbeitszimmer und Gäste WC runden das Angebot ab. Im Obergeschoss sorgen drei Schlafzimmer und ein großzügiges Badezimmer für angenehmes Wohnen.

KfW 70 Effizienzhaus mit Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung, 3-Scheibenverglasung, hochwertige Bodenbeläge, Sanitärobjekte in bester Qualität, Service-Schutz-Paket, Versicherungsleistungen - Punkte, die in der Wand-Grundausrüstung enthalten sind..



## Sonstiges

Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin für das Grundstück. Bitte setzen Sie sich mit Herrn Hofmann - am besten mobil unter 0176 - 21 11 94 09 in Verbindung.

Wir organisieren für Sie auch einen Termin bei der Firma Wand-Massivhaus, bei dem Sie sich über Ihre Wünsche und Vorstellungen beim Bau des Hauses beraten lassen können.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

---



## Lage

Die Gartenstadt Eichenau mit ihren ca. 12.000 Einwohnern liegt im Osten des Landkreises Fürstenfeldbruck und etwa 20 km westlich von der Münchner City entfernt. Wegen ihres großzügigen Grüncharakters und ihrer guten Infrastruktur hat sie sich zu einem Ort von hoher Wohnqualität entwickelt.

Die Haltestelle Eichenau der Linie S 4 ist fußläufig erreichbar.

Durch das gute Straßennetz mit einer schnellen Anbindung an die B 2 und die Autobahn A 99 erreichen Sie problemlos die Münchner Innenstadt, den Münchner Flughafen sowie die Freizeit- und Erholungszentren des nahe gelegenen Fünfseen- und Voralpenlandes.

Auch alle Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen einschließlich Kindergärten und Grundschulen sind in Eichenau vorhanden und durch die zentrale Lage leicht erreichbar. Die Anbindung an die weiterführenden Schulen im Landkreis Fürstenfeldbruck ist ebenfalls gewährleistet.





Ansicht Gartenseite



Grundstück links



Grundstück links



Ansicht Straßenseite



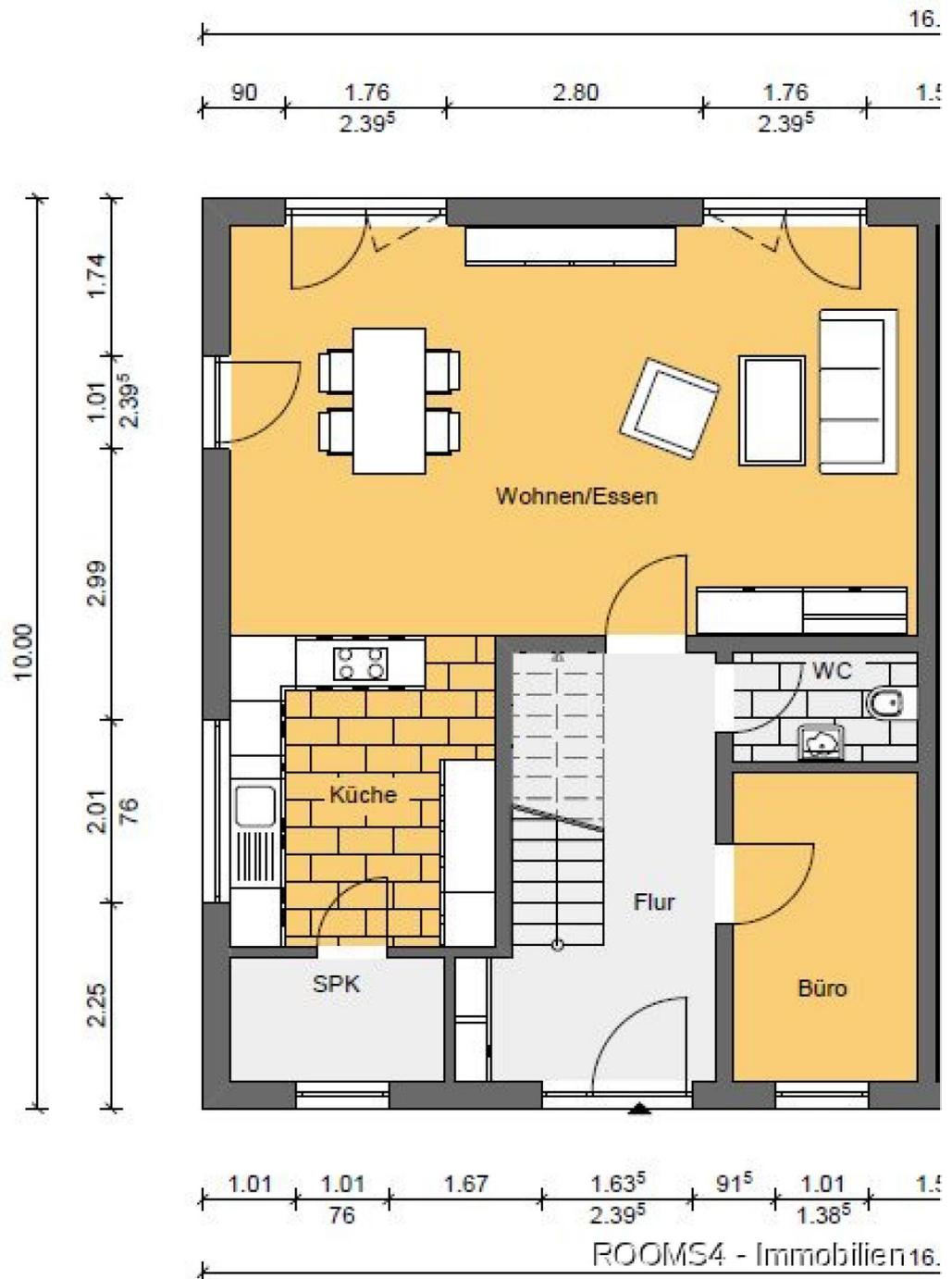
Blick in die Anliegerstraße





# Grundriss

Erdgeschoss



ROOMS4 - Immobilien 16.



# Grundriss

Obergeschoss

