

85386 Eching

4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung – Großzügig, modern & familienfreundlich



Kaufpreis
675.000 €

Wohnfläche
99,17 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly
089 45350280
pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	99,17 m²
Zimmer	4,5
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2

Energieausweis	
Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.07.2027
Ausstelldatum	2017-07-12
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	9 8

Preise & Kosten	
Hausgeld	540 €
Kaltmiete	1.400 €
Kaufpreis	675.000 €
Warmmiete	1.670 €
Nebenkosten	270 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
provisionspflichtig	ja
Heizkosten enthalten	ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500 0.0

Zustand	
Baujahr	2001
Zustand	teil- / vollrenoviert
letzte Modernisierung	2026

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Abstellraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung – Großzügig, modern & familienfreundlich

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
QHUUFZAF
.....
Objekt-Nr.:
RP-1082
.....

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiver Wohnlage von Eching, einer der gefragtesten Gemeinden im Münchner Norden. Der Standort überzeugt durch die gelungene Verbindung aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur mit optimaler Anbindung an die Landeshauptstadt München.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über den öffentlichen Nahverkehr bestehen schnelle Verbindungen nach München, zum Flughafen sowie in die umliegenden Städte und Gemeinden. Zusätzlich sorgen die nahegelegenen Autobahnen für eine komfortable Erreichbarkeit mit dem Auto – ideal für Pendler und Berufstätige.

Eching bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Restaurants und diverse Dienstleistungsangebote befinden sich in bequemer Reichweite und gewährleisten kurze Wege im Alltag.

Auch Familien profitieren von der attraktiven Lage. Mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, Kindergärten sowie sämtliche Schulformen sind vor Ort oder im nahen Umfeld vorhanden. Dadurch bietet die Gemeinde ein familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend. Allgemeinärzte, Facharztpraxen, Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister sind in Eching und Umgebung gut erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Seen, Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannter Freizeitgestaltung im Freien ein. Rad- und Wanderwege sowie ein breites Sport- und Freizeitangebot unterstreichen die Attraktivität des Standorts zusätzlich.

Insgesamt bietet Eching eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und hervorragender Anbindung – ein attraktiver Wohnstandort für Familien, Berufstätige und alle, die stadtnah im Grünen wohnen möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 2001
- Ziegelbauweise
- Wohnanlage mit nur 9 Parteien
- 4,5 Zimmer Maisonettewohnung über 2 Etagen
- ca. 100 m² Wohnfläche
- Tageslichtbad mit Wanne und Dusche
- zusätzliches WC plus Waschbecken
- Süd/ Westbalkon
- Parkettboden 2026 erneuert
- Abstellkammer
- Kellerabteil
- 2 TG-Einzelstellplätze
- sehr gepflegter Zustand
- vermietet seit 09/2020

sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

Objektbeschreibung

Diese großzügige und moderne Dachgeschoss-Maisonettewohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die gelungene Raumaufteilung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen und Arbeiten komfortabel miteinander verbinden möchten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit offen integrierter Küche. Die offene Gestaltung schafft ein harmonisches Raumgefühl und bietet viel Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Südwestbalkon, der den Wohnbereich ins Freie erweitert und zu entspannten Stunden einlädt.

Auf der unteren Wohnebene befinden sich zudem das Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine komfortable Dusche.

Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen, die offene Raumgestaltung und die attraktive Dachgeschosslage unterstreichen den besonderen Wohncharakter der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist das über eine Treppe vom Wohnbereich erreichbare Dachstudio. Die zusätzliche Fläche bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbybereich oder persönlicher Rückzugsort. Ein separates WC mit Waschbecken auf dieser Ebene sorgt für zusätzlichen Komfort.

Praktischen Stauraum bietet die Abstellkammer unter der Treppe zum Dachstudio. Ergänzt wird das Platzangebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Tiefgaragenstellplätze, die komfortables und wettergeschütztes Parken ermöglichen. Für die beiden Stellplätze sind jeweils 25.000 € zusätzlich zum Kaufpreis der Wohnung zu berücksichtigen. Die Tiefgarage wurde im Jahr 2021 umfassend saniert.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich neun Parteien, die großzügige Raumaufteilung und das vielseitig nutzbare Dachstudio machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Sie eignet sich sowohl als Kapitalanlage als auch – nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses – für eine spätere Eigennutzung.

Impressionen









