Eichenau

Kapitalanlage mit Potenzial: Zwei Doppelhaushälften in attraktiver Lage in Eichenau

Objektnummer: 26179017



KAUFPREIS: 1.265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m^2 • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 690 m^2

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26179017	Kaufpreis	1.265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Baujahr	2014		

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	05.05.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	0.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf stehen zwei moderne Doppelhaushälften aus dem Baujahr 2014 in ruhiger Lage direkt am Eichenauer Weiher. Die voll vermieteten Objekte verfügen über ca. 240 m² Wohnfläche auf einem ca. 690 m² großen Grundstück und erzielen derzeit rund 69.000 Euro Jahreskaltmiete.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, gepflegtem Zustand, stabiler Mieterstruktur sowie ausgezeichneter Anbindung an München macht dieses Immobilienpaket zu einer nachhaltigen und wertbeständigen Investition mit weiterem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Ausstattung und Details

Im Inneren überzeugen die Häuser durch helle, kompakt geschnittene Wohnräume. Moderne Bäder mit Dusche sowie teils separate WCs gewährleisten hohen Komfort und Alltagstauglichkeit. Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert den Wohnraum sinnvoll und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtstimmung und unterstreichen das offene Raumgefühl. Die vollständig unterkellerten Häuser bieten zusätzliche Nutzfläche mit viel Entwicklungspotential. Neben praktischen Hobby- und Abstellräumen im Keller überzeugen die Einheiten durch gepflegte Balkone sowie einen weitläufigen Gartenbereich. Das Grundstück befindet sich in gepflegtem Zustand, Renovierungsstau besteht nicht.
Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen zur Verfügung, eine Erweiterung durch eine zusätzliche Doppelgarage ist möglich. Die sorgfältige Grundstücksgestaltung betont die Wertigkeit der Objekte und bietet ausreichend Raum, um individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen.

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Alles zum Standort

Im Landkreis Fürstenfeldbruck zählt Eichenau zu den gefragten Wohnlagen im westlichen Umland von München und überzeugt durch die gelungene Verbindung von naturnahem Wohnen und urbaner Nähe. Die Gemeinde bietet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit überwiegend hochwertiger Bebauung und einer entsprechend hohen Lebensqualität.

Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist ausgezeichnet. Die fußläufig erreichbare S-Bahn gewährleistet eine schnelle und komfortable Verbindung in die Landeshauptstadt sowie zu den umliegenden Wirtschaftsstandorten. Auch mit dem Pkw sind die wichtigen Verkehrsachsen in kurzer Zeit erreichbar, wodurch eine hohe Flexibilität im Alltag sichergestellt ist.

Eichenau verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Restaurants, Ärzte, Apotheken und Banken befinden sich direkt vor Ort und sind bequem erreichbar. Familien profitieren zudem von einem umfassenden Angebot an Kindergärten, Schulen sowie vielfältigen Freizeit- und Betreuungsmöglichkeiten.

Besonders hervorzuheben ist der hohe Freizeit- und Erholungswert der Lage. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die unmittelbare Nähe zum Weiher schaffen ein attraktives und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Erholungsfaktor. Vielfältige Sport- und Freizeitangebote unterstreichen zusätzlich die Lebensqualität dieses Standorts.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Infrastruktur und hervorragender Anbindung an München macht Eichenau zu einem dauerhaft gefragten Wohnstandort mit stabiler Wertentwicklung und hoher Nachfrage – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26179017 - 82223 Eichenau

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tim Weiß

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: +49 (0)8141 - 35 759 0
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com