



# EXPOSÉ

Sonniges Familiendomizil in sehr guter Lage Nahe der S-Bahn in 82223 Eichenau - Ideal als Mehrgenerationenhaus



## ECKDATEN

Objektart: Zweifamilienhaus  
Adresse: 82223 Eichenau  
Baujahr: 1970  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 173 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 278 m<sup>2</sup>  
Garage: ja  
Garage: Anzahl 2  
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis**  
**€ 749.000,-**

> Zweifamilienhaus  
> Eichenau  
> 8 Zimmer

> 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 3252



## Objekteckdaten:

Objektart	Zweifamilienhaus
Adresse	82223 Eichenau - 10809
Baujahr	1970
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	173 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	278 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	749.000,- €
Garage	ja
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	178,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	12.11.2035
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1997
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Wohn- / Schlafzimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Erschließung	voll erschlossen
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Dieses große Reihenmittelhaus auf 222m<sup>2</sup> Grund in ruhiger Wohnlage besteht aus zwei abgeschlossenen Wohnungen im EG und OG+DG. Das Gebäude hat zwei Wohneinheiten mit zwei separate Eingänge und ist deshalb ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Untervermietung. Insgesamt stehen Ihnen ca. 173m<sup>2</sup> Wohn- und ca. 82m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

Das Herzstück der Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmern und ca. 70m<sup>2</sup> Wfl. ist ein ca. 24m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an die attraktive, südlich ausgerichteten Gartenterrasse und Garten. Des Weiteren verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, eine Küche mit

moderner EBK, ein Bad mit Dusche und WC, ein Flur und eine Abstellkammer.

Die außergewöhnliche Maisonette-Wohnung im 1.Obergeschoss und Dachgeschoss mit 3 + 2 Zimmern und ca. 104m<sup>2</sup> Wfl. besitzt ebenfalls einen ca. 24m<sup>2</sup> großer Wohn-/Essbereich mit direktem Anschluss an einen großen Balkon mit südlicher Ausrichtung, zwei Schlafzimmer, Küche und ein Bad mit Wanne und Fenster. Im DG verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, einen Flur und WC. Ferner ist unter der Dachschräge ein praktischer Raum mit ca. 18m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Im Kellergeschoss mit ca. 64m<sup>2</sup> Nutzfläche sind neben einem Heizraum mit Brennkessel und Öltank, vier weitere Lager- und Nutzräume, u.a. auch zum Beherbergen des Warmwasserboilers und zwei Plätzen für Waschmaschinen.

Als Bodenbeläge sind in den Wohnräumen schöne Laminat-, Fliesen-, als auch einfachen Teppich- und PVC-Böden verbaut worden. Die Heizung und das Warmwasser wird durch eine Ölheizung betrieben. Die Kunststofffenster haben einen guten bis sehr guten Standard. Ein TV-Empfang per SAT-Schüssel ist vorhanden. Der Garten besitzt ein praktisches Gartenhäuschen. Zwei PKW-Parkgaragen stehen außerdem zur Verfügung. Eine Teilsanierung des Gebäudes, bzw. die Reparatur/Austausch der bestehenden Solarthermie-Kollektoren auf dem Dach ist zu empfehlen.

## Lagebeschreibung:

Das Haus in 82223 Eichenau im Münchner Westen, ist nahe der Natur, an einer ruhigen Anliegerstraße in gepflegter Nachbarschaft, mit sonniger Grundstücksausrichtung. Es gibt sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants, als auch Sportmöglichkeiten in nächster Umgebung. Die Innenstadt der Landeshauptstadt MÜNCHEN ist mit dem KFZ in knapp 30 Minuten gut und mit der naheliegenden S-Bahnstation in etwa 20 Minuten sehr gut erreichbar.

## Objektbilder:

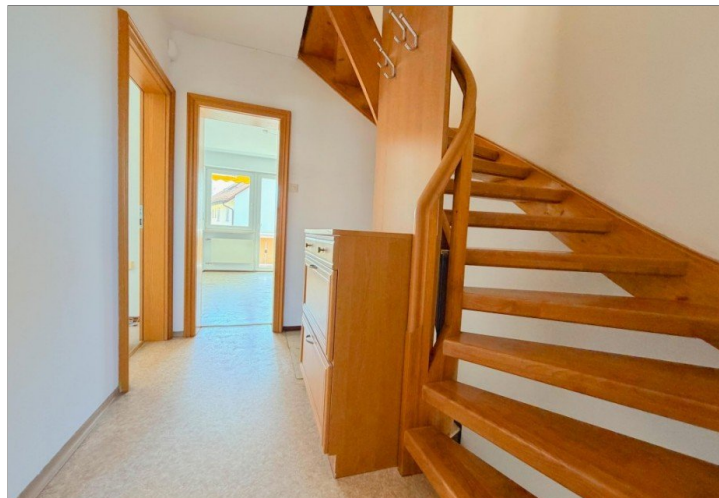
# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Eichenau
- > 8 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3252



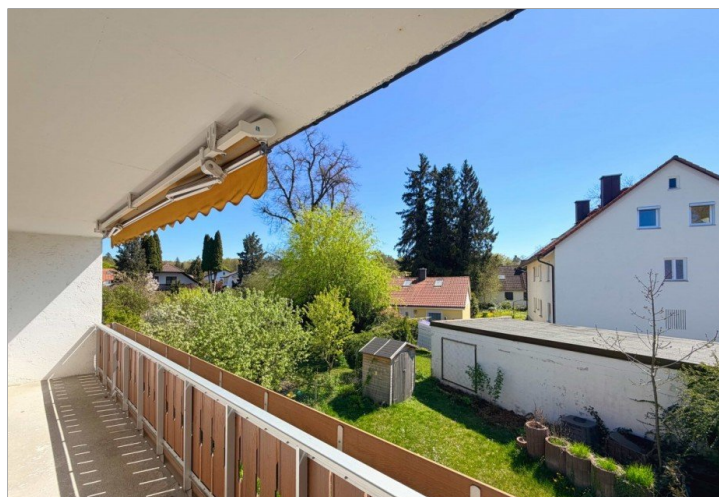
WZ EG



Treppenhaus OG



SZ 1 EG



OG Balkon



Küche EG



SZ 1 OG

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Eichenau
- > 8 Zimmer

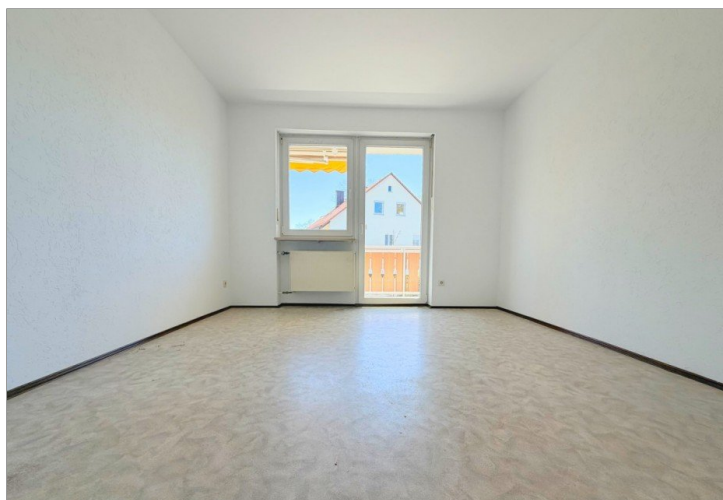
- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3252



WZ OG



SZ DG



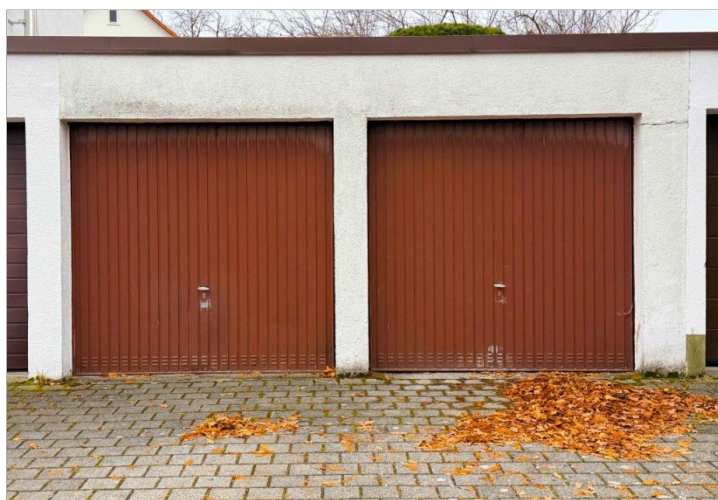
SZ 2 OG



Haus Nordseite



SZ DG



Doppelgarage

# Eckdaten

- > Zweifamilienhaus
- > Eichenau
- > 8 Zimmer

- > 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 3252



Diele EG



Bad EG

