

# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR

Scout-ID: 134918711  
Objekt-Nr.: 2203-14



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	831,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	160,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	8
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1991
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergieverbrauch:	92,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	1991
Bezugsfrei ab:	ab sofort
Als Ferienwohnung geeignet:	Ja
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses Zweifamilien-, bzw. Mehrgenerationenhaus wurde 1991 in Ziegelbauweise errichtet und in 2 Wohneinheiten (Aufteilungsplan liegt vor) wie folgt aufgeteilt:  
EG: ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Kelleranteil (siehe Grundriss - rot markiert) + Gartenanteil (rot markiert im Lageplan)  
OG/DG: ca. 173 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Kelleranteil (siehe Grundriss - grün markiert) + Gartenanteil (blau markiert im Lageplan)  
Die bisherigen Eigentümer haben diverse Arbeiten am und im Haus vorgenommen. So wurden am Dach Sturmklammern gesetzt, die Fenster zur Straßenseite im OG und DG durch moderne Kunststofffenster ersetzt und die Fassade 2020 gestrichen. Das Obergeschoss hat unser Eigentümer behindertengerecht (Zugang auch mit Treppenlift) umgebaut, 'Wohnen' und 'Kind 2' zusammengelegt und dadurch ein großzügiges, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon (Süden) geschaffen. Ebenso wurde das Bad und WC zusammengelegt und zu einem geräumigen Badezimmer (ca. 10 Jahre alt) umgestaltet. Sämtliche Leitungen, Heizung usw. wurden bei diesen Maßnahmen erneuert. Das als 'WC' im Dachgeschoss bezeichnete Duschbad wurde vor ca. 10 Jahren um eine Dachgaube erweitert. Der Rest des Hauses ist gepflegt und entspricht dem Stand von 1991.

## Ausstattung:

- Massive Ziegelbauweise
- Holzfenster bzw. Kunststofffenster
- Elektro Fußbodenheizung (perfekte Nord-Süd Ausrichtung für PV Anlage)
- Kamin vorhanden (momentan nur durch Schwedenofen genutzt)
- Überdachte Doppelgarage mit großzügigem Speicher, plus zwei zusätzliche Stellplätze (erweiterbar)
- Lärchenzaun
- Balkon und zwei überdachte Freisitze
- Plattformtreppenlift in das erste OG, behindertengerechtes Bad (KfW gerecht) - im Preis enthalten, sowie die Sauna im Keller
- Glasfaseranschluss am Grundstück

## Lage:

Eicherloh liegt 25 km nordöstlich von München in direkter Nähe des Vogelschutzgebietes und des Speichersees. Zur Kreisstadt Erding sind es 21 km und zum Flughafen 23 km.

### Anbindung:

S 2 in Markt Schwaben: ca. 10 km, Busanbindung 568 (Marktschwaben - Eicherloh - Erding)  
S 2 in Poing: ca. 10 km,  
Flughafen S-Bahnlinie S 8 in Ismaning ca. 11 km, Busanbindung 531 (Ismaning - Eicherloh - Erding)  
A9 (Anschlussstelle Garching-Hochbrück) 16 km  
A99 (Anschlussstelle Kirchheim) 12 km  
A94 (Anschlussstelle Forstinning) 16 km

### Kindertagesstätte und Schulen:

Direkt am Ort, im Eicherloher Park (ca. fünf Minuten zu Fuß) befindet sich ein Kinderhaus, zwei weitere im Ortsteil Neufinsing. Die Grund- und Mittelschule befindet sich im Ortsteil Neufinsing. Die Schulwegbeförderung erfolgt mittels Schulbussen von

Die Schulwegbeförderung erfolgt mittels Schulbussen von Eicherloh aus. Weiterführende Schulen finden sich in Erding oder Markt Schwaben.

**Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung:**  
In der Neufinsinger Ortsmitte gibt es neben einem Supermarkt, kleineren Läden und Banken auch ein Haus der Gesundheit, mit Zahnarztpraxis, Allgemeinarzt und Apotheke. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung finden Sie in den bereits genannten, umliegenden Städten.

### Freizeitgestaltung:

Neben diversen Reiterhöfen und Golfclubs finden sich in der näheren Umgebung mehrere Badeweiher, ausgewiesene Radwege und Angelmöglichkeiten, nicht zu vergessen, die GoKartArena Neufinsing und die nahegelegene Therme Erding. Kino, Theater und Museen finden sich in Erding, Ebersberg und München. Das Vereinsleben in der Gemeinde Finsing ist vielfältig und reicht von Sportvereinen, wie dem FC Finsing, über den Gartenbauverein bis zum Kulturverein (mit Openair Veranstaltungen im Eicherloher Park)

## Sonstiges:

Alle Objektdaten, besonders die (ca.) Bemaßung des Grundrisses wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Die Terrassen und der Balkon wurden dabei zur Hälfte in die angegebene Wohnfläche eingerechnet. Wir übernehmen für diese Angaben keine Haftung. Sie kaufen wie von Ihnen besichtigt.

Wir bitten Sie, keine 'Besichtigungen auf eigene Faust' durchzuführen, bzw. das Grundstück nicht zu betreten.



PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Hausansicht v. Süden



Hausansicht von Südosten



Hausansicht mit Garagen



Blick a.d.Terrasse

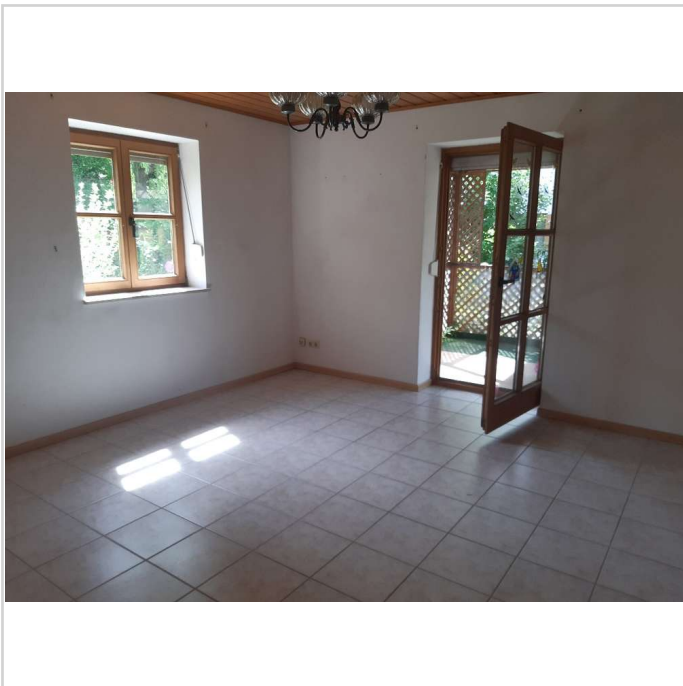


PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!

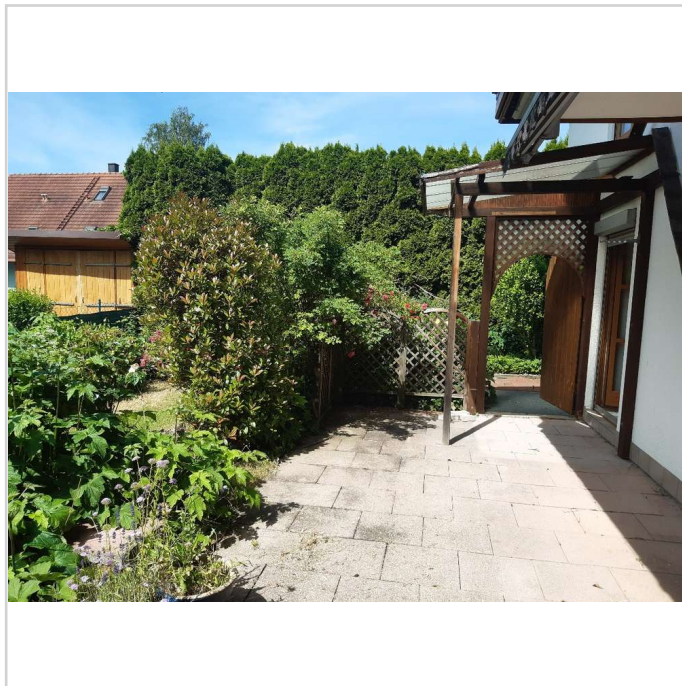


85464 Finsing-Eicherloh

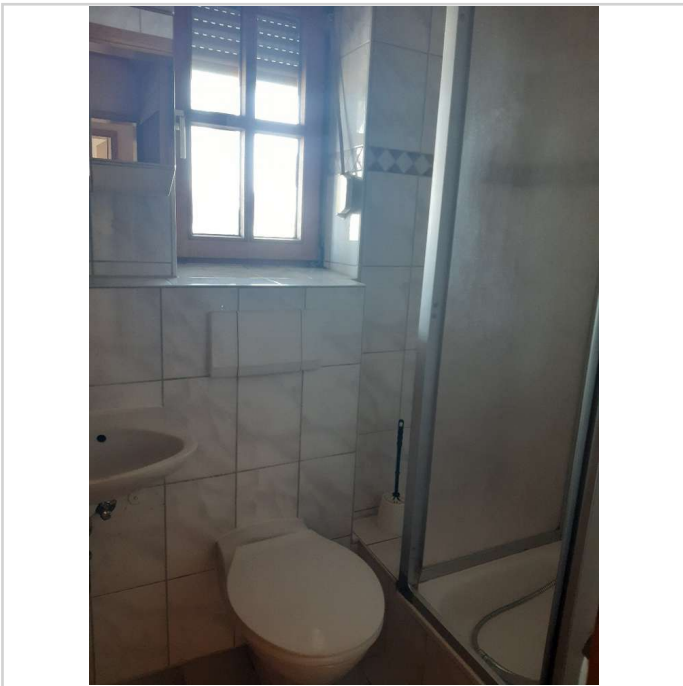
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



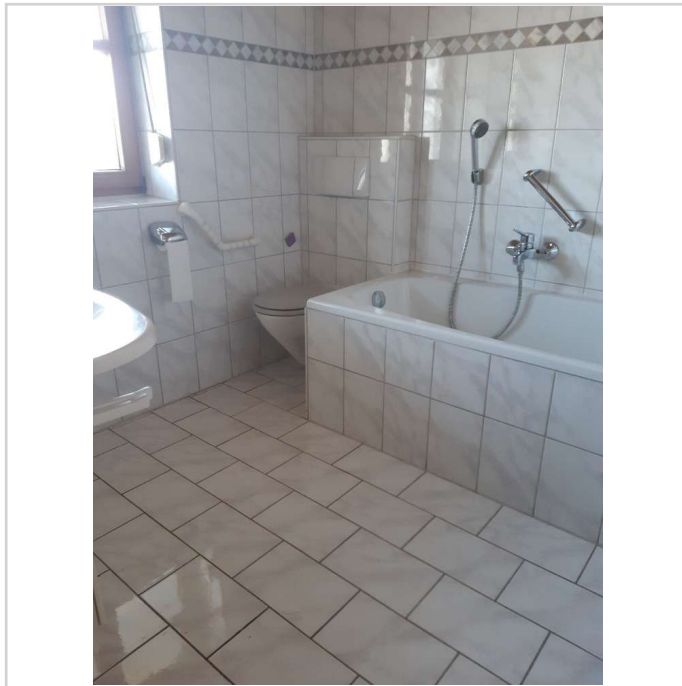
Zimmer EG mit Zugang



Südterrasse und Garten



GästeWC m.Dusche EG



Wannenbad im EG

PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

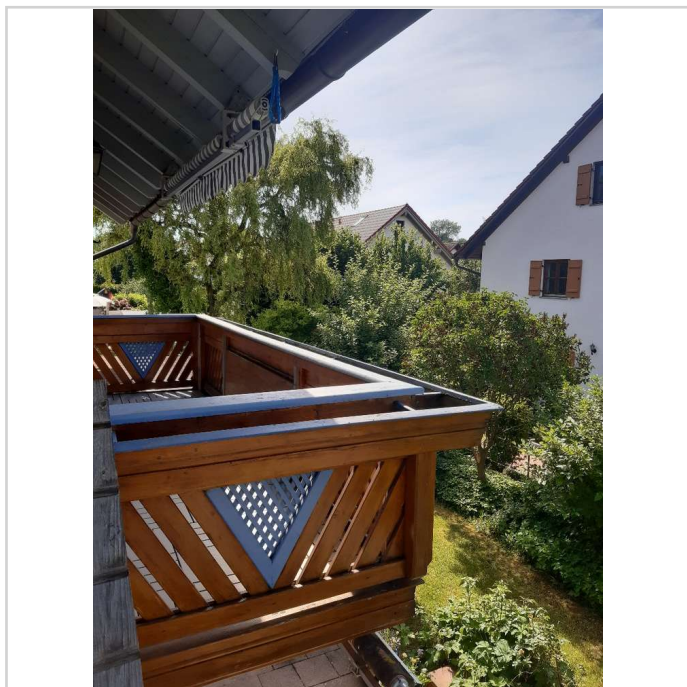
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



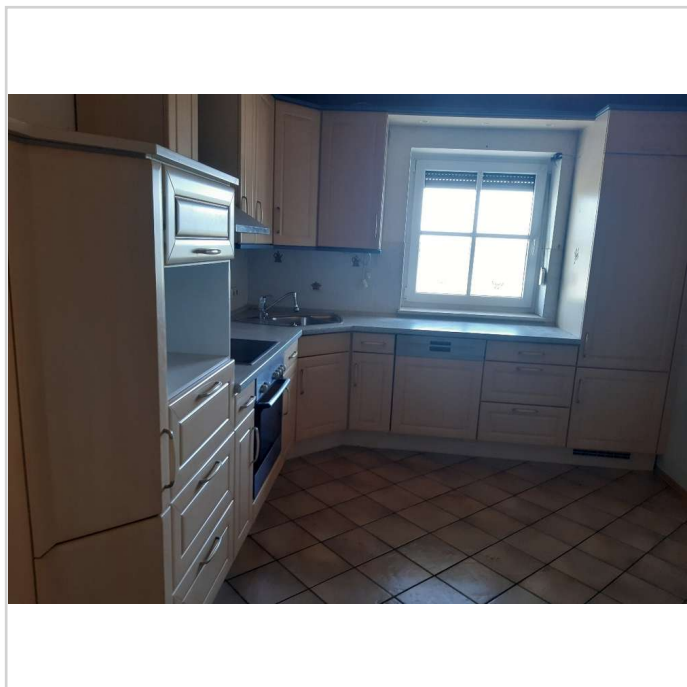
Heller Flur



Wohnzimmer OG



... und Südbalkon



Einbauküche OG



PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!

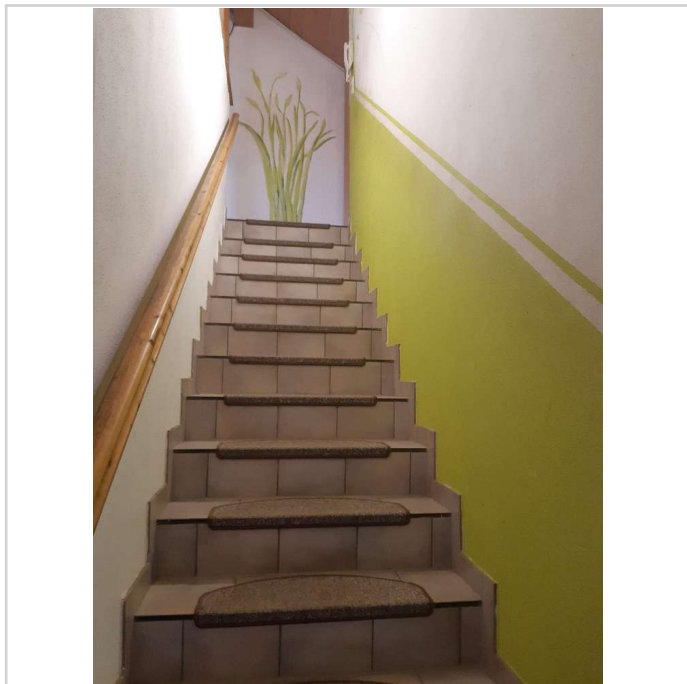


85464 Finsing-Eicherloh

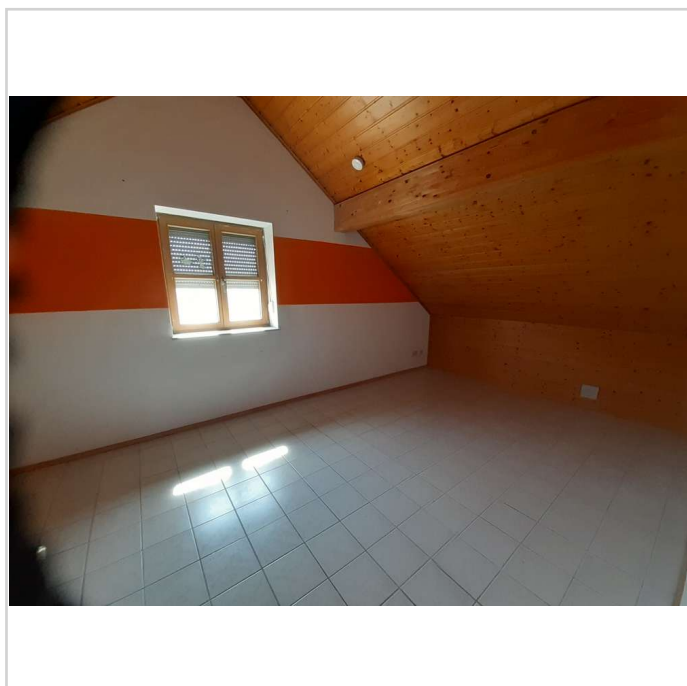
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



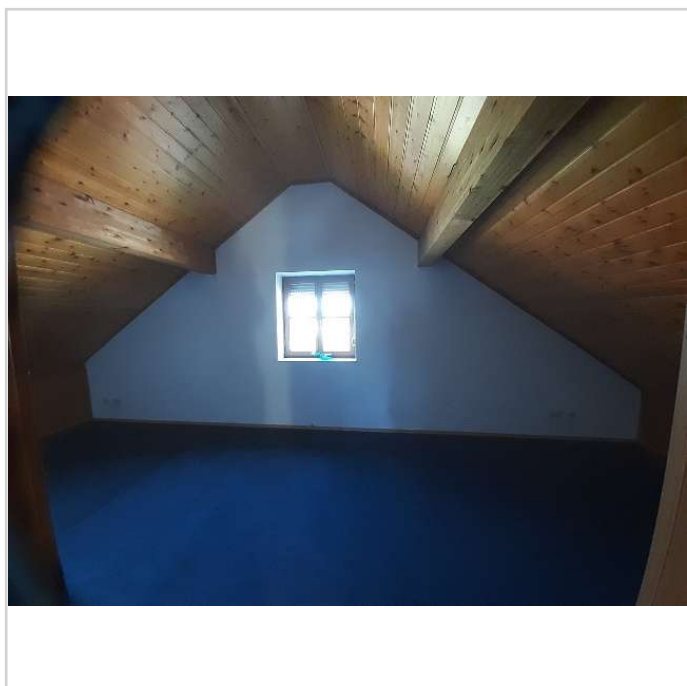
Badezimmer i. OG



Treppe zum DG



Dachstudio



Westzimmer im DG

PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Studio unterm Dach



Duschbad im DG



Sauna im Keller



Blick i.d. Sauna



PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!

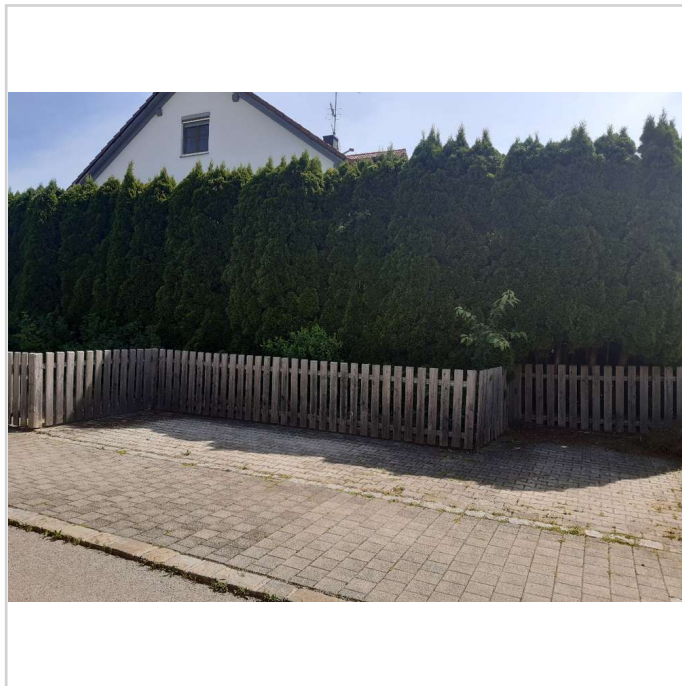


85464 Finsing-Eicherloh

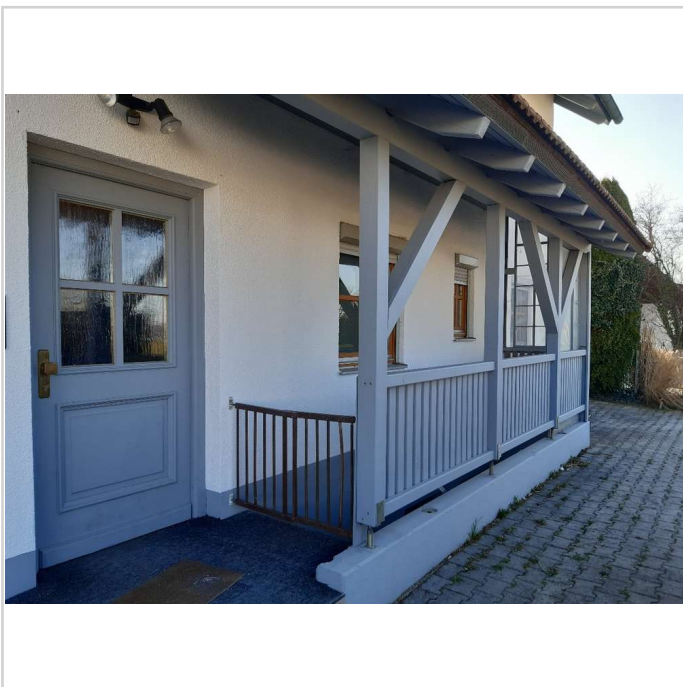
Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



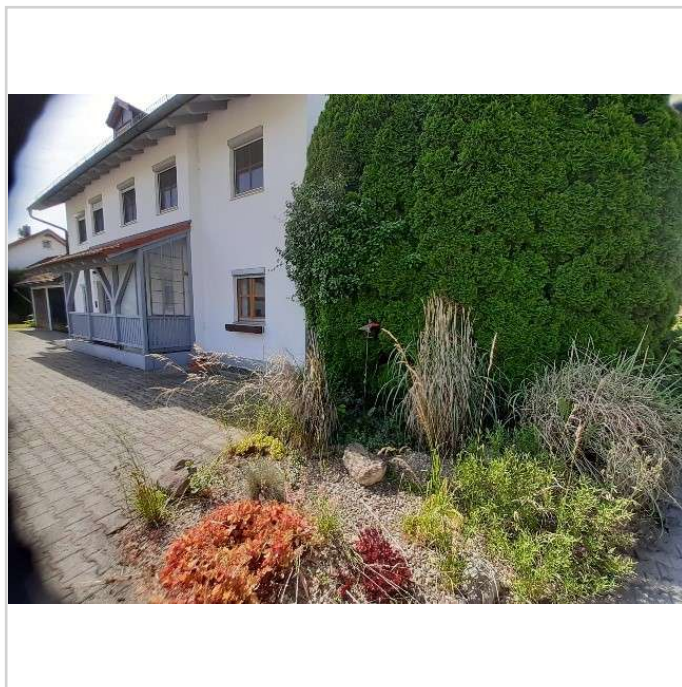
Einzelgaragen m.Stauraum



Außenstellplätze



Eingangsbereich



Hausansicht Nord-Westen



# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



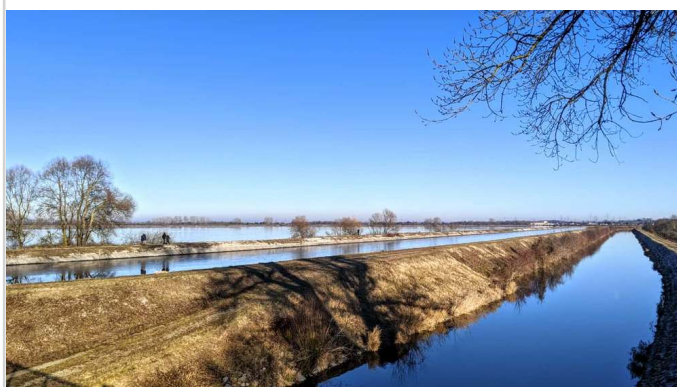
Hausansicht von Südosten



Blick i.d. Nachbarschaft



Finsinger Weiher ...



Isarkanal +Speichersee

**PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!**



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



... von Eicherloh

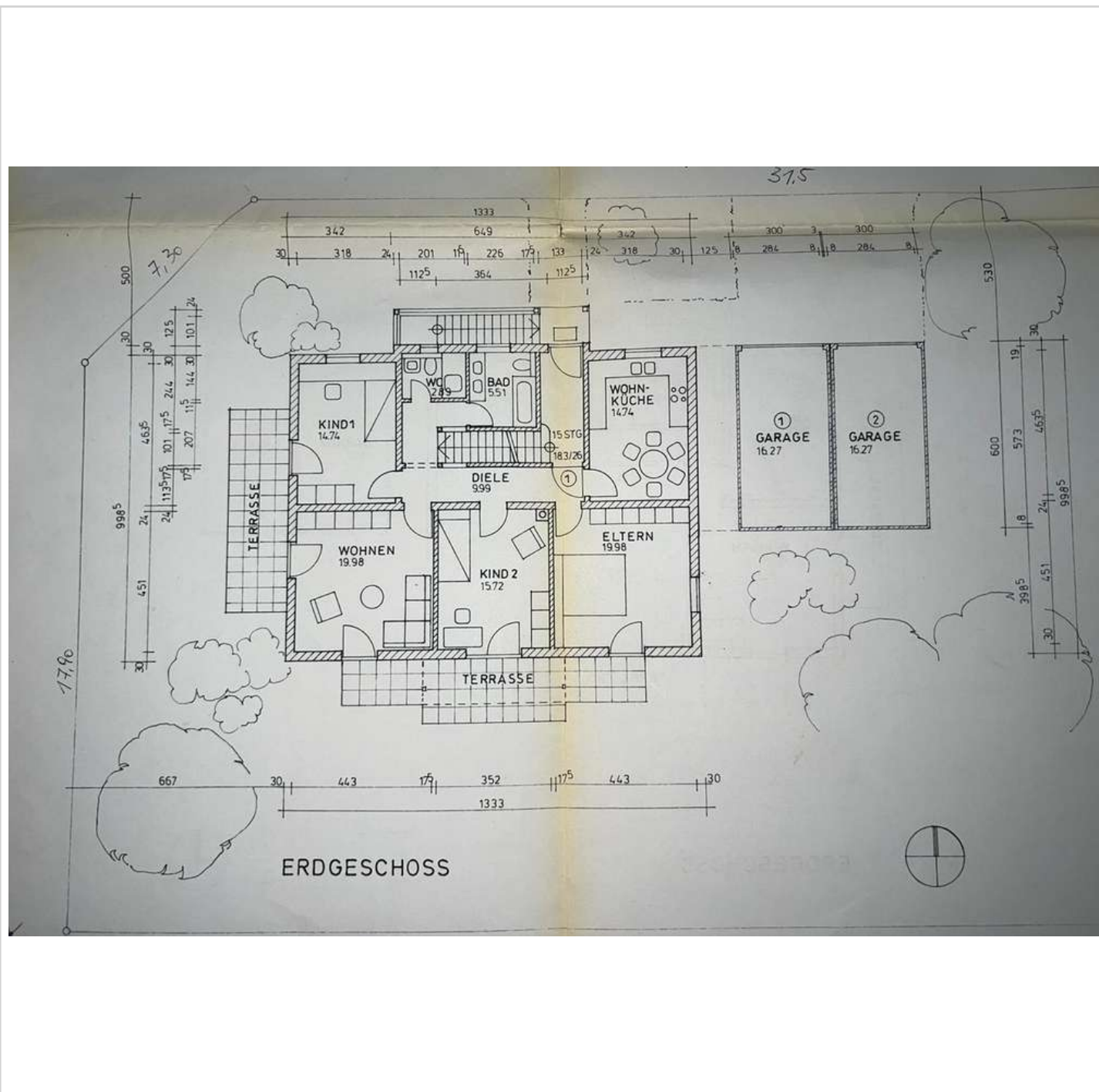


# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



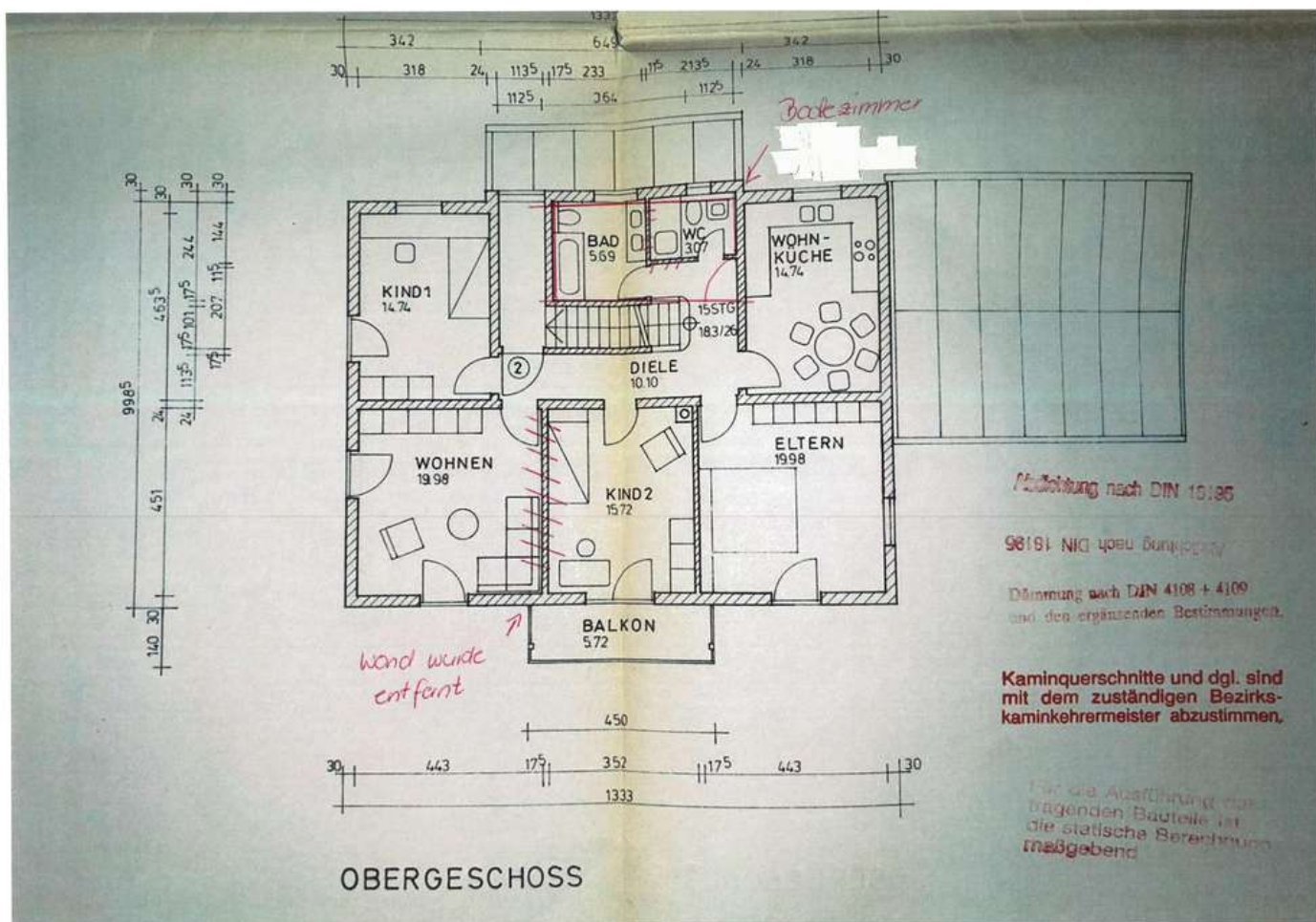
Grundriss EG

PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Grundriss OG

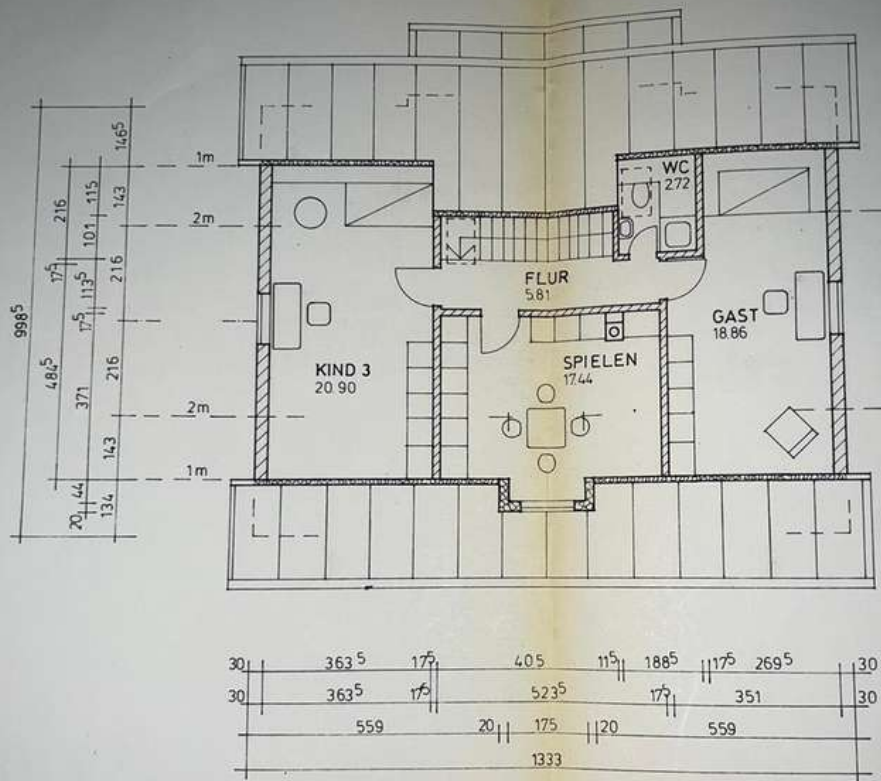


# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



DACHGESCHOSS

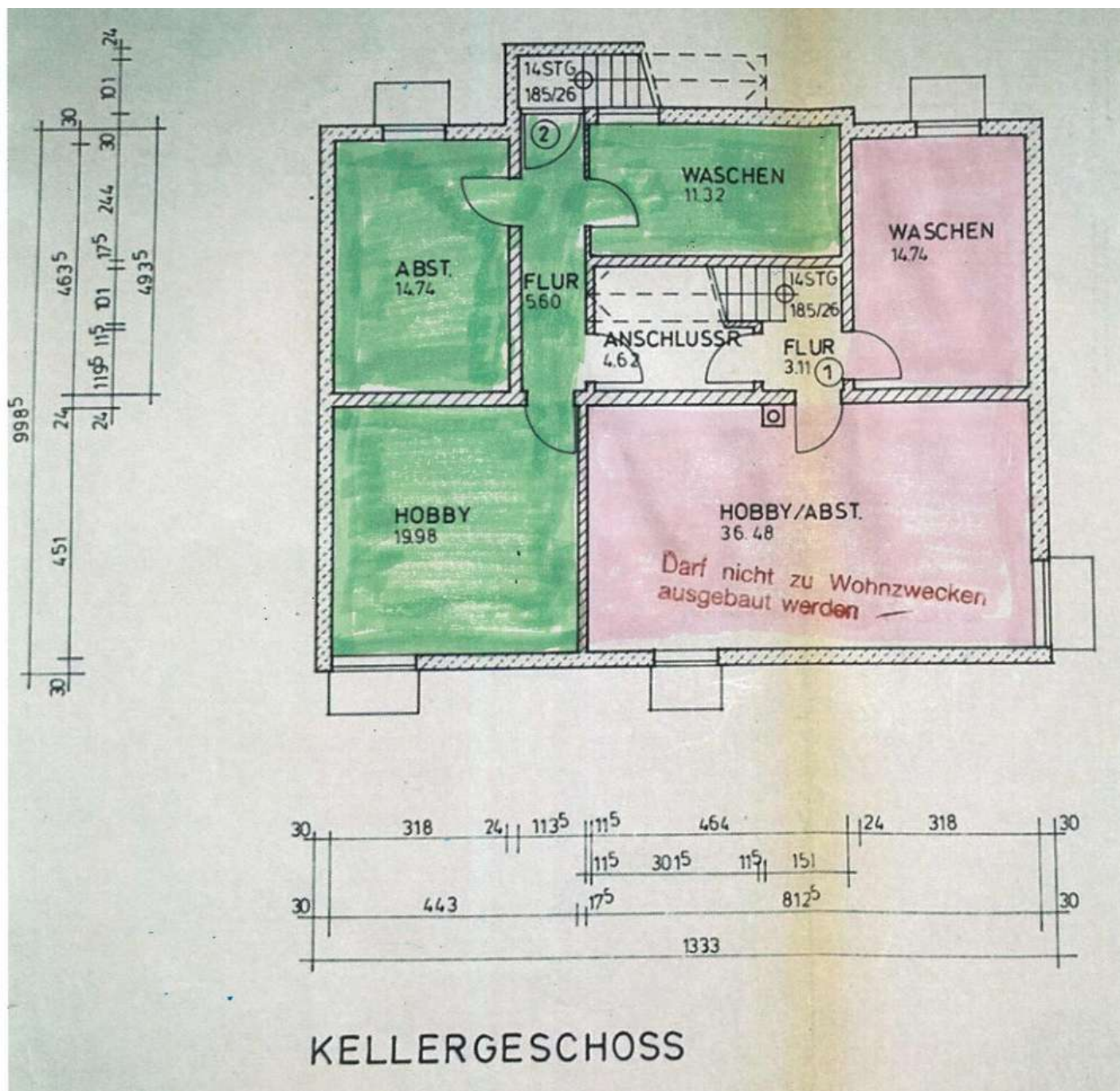
Grundriss DG

PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
 Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Grundriss KG

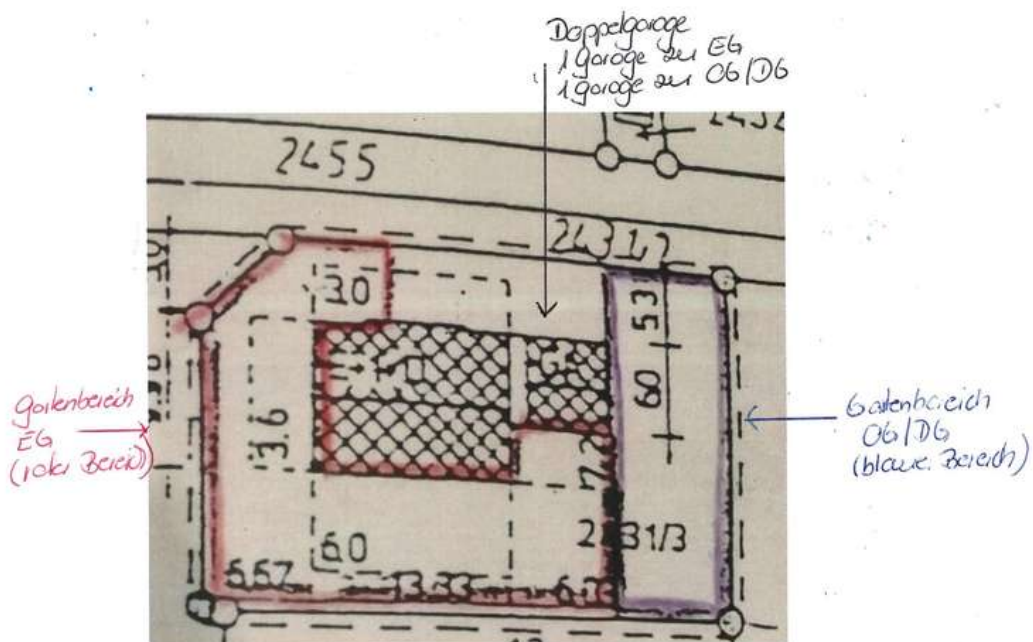


# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR



Aufteilungsplan Garten

# PROVISIONSFREI - Idyllisch gelegenes, bezugsfreies ZFH zwischen Münchner City und Flughafen !!!



85464 Finsing-Eicherloh

Zimmer: 10,00  
Wohnfläche ca.: 289,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.280.000,00 EUR

