

OBJEKT 130878133



Geräumige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung! Neubau in Gaden!

85462 EITTING, EITTINGER STR. 8

OBJEKT 130878133

ECKDATEN

Baujahr:	2025
Zimmer:	2
Wohnfläche:	ca. 66,11 m ²
Nutzfläche:	ca. 10,87 m ²
Verfügbar ab:	August 2025
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Etage:	2
Zustand:	Erstbezug
Anzahl Badezimmer:	1
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster, Dusche
Rollladen vorhanden:	Ja
Keller:	Ja

Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Stellplatzanzahl:	1
Garagenanzahl:	1
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Anzahl Schlafzimmer:	1
Befuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	18 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	2 min
Fahrzeit Flughafen:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Garagenkaufpreis:	14.500,00 €

KAUFPREIS

330.550,00 €

KÄUFERPROVISION

1,785% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

OBJEKT 130878133

ANSPRECHPARTNERIN

Marie Laurent
T: +49 8122 979957
marie.laurent@vid-immobilien.de

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma VID Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 1,785% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

OBJEKTBSCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine Neubauwohnung im Dachgeschoss in der Eittinger Str. 8 in 85462 Gaden/Eitting. In der ruhigen, alteingesessenen Straße, entstehen derzeit eine Doppelhaushälfte und 3 Wohnungen in hochwertiger Massivbauweise und KWF 55 Standard. Die Fertigstellung des Neubauprojekts ist im August 2025 geplant. Verwirklichen Sie Ihren Traum von der eigenen Wohnung und gestalten Sie nach Ihren Wünschen mit!

Sie erreichen das Gebäude über die gemeinsame Zufahrt. Hier steht Ihnen eine Einzelgarage mit Strom- und Starkstromanschluss zur Verfügung (zusätzlich 14.500€). Des Weiteren gehört ein Außenstellplatz direkt am Grundstück zur Wohnung.

Über die Diele, mit genügend Platz zum Heimkommen, gelangen Sie in Ihr Zuhause. Von hier aus haben Sie rechterhand Zugang zum geräumigen, offen gestalteten Wohn-Essbereich mit Platz für die Einbauküche. Der großzügige Wohnbereich bietet Internet- und TV-Anschluss. Durch den hellen Sichtdachstuhl wirkt das Dachgeschoss hell, freundlich und sehr gemütlich! Der Balkon ist perfekt nach Süden ausgerichtet und Sie können ganztags die Sonne genießen.

Des Weiteren steht Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer zur Verfügung. Außerdem befindet sich linkerhand des Eingangs das Badezimmer mit Fenster, Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss.

Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum mit allen Hausanschlüssen. Der großzügige Keller rundet das Angebot ab.

Das gesamte Haus ist mit Fußbodenheizung beheizt. Alle Rollläden sind elektrisch bedienbar. Die Wohnung wird hochwertig ausgestattet und Sie haben noch die Möglichkeit die Ausstattung (Bodenbeläge, Türen, Sanitärausstattung etc.) mitzubestimmen.

OBJEKT 130878133

LAGE

Gaden gehört zur Gemeinde Eitting und befindet sich im oberbayerischen Landkreis Erding. Der kleine, ländlich geprägte Ort mit knapp 450 Einwohnern liegt ca. 16 Kilometer nördlich der Kreisstadt Erding und 13 Kilometer von der Großen Kreis- und Universitätsstadt Freising entfernt.

Direkt im Ort gibt es einen kleinen Hofladen in dem Eier, Kartoffeln, Milch oder auch Honig gekauft werden können.

Beide Kreisstädte sind bekannt für zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, ein geselliges Vereinsleben sowie für sehr gute ärztliche Versorgungsmöglichkeiten. Schulen, Kindergärten und Kitas ebenso wie Supermärkte und Tankstellen befinden sich in den großen Kreisstädten oder in den naheliegenden Orten Oberding, Marzling, Eitting oder Langenbach.

In der Gemeinde Eitting sind zahlreiche Vereine im kirchlichen, kulturellen und gesellschaftlichen Bereich tätig. Nicht vergessen sollte man auch die weit über die Erdinger und Münchener Grenzen hinweg bekannte Erdinger Therme.

Autobahn (A92) – 2 Minuten / 2 km

Flughafen München – 10 Minuten / 11km

Erding Zentrum – 15 Minuten / 14km

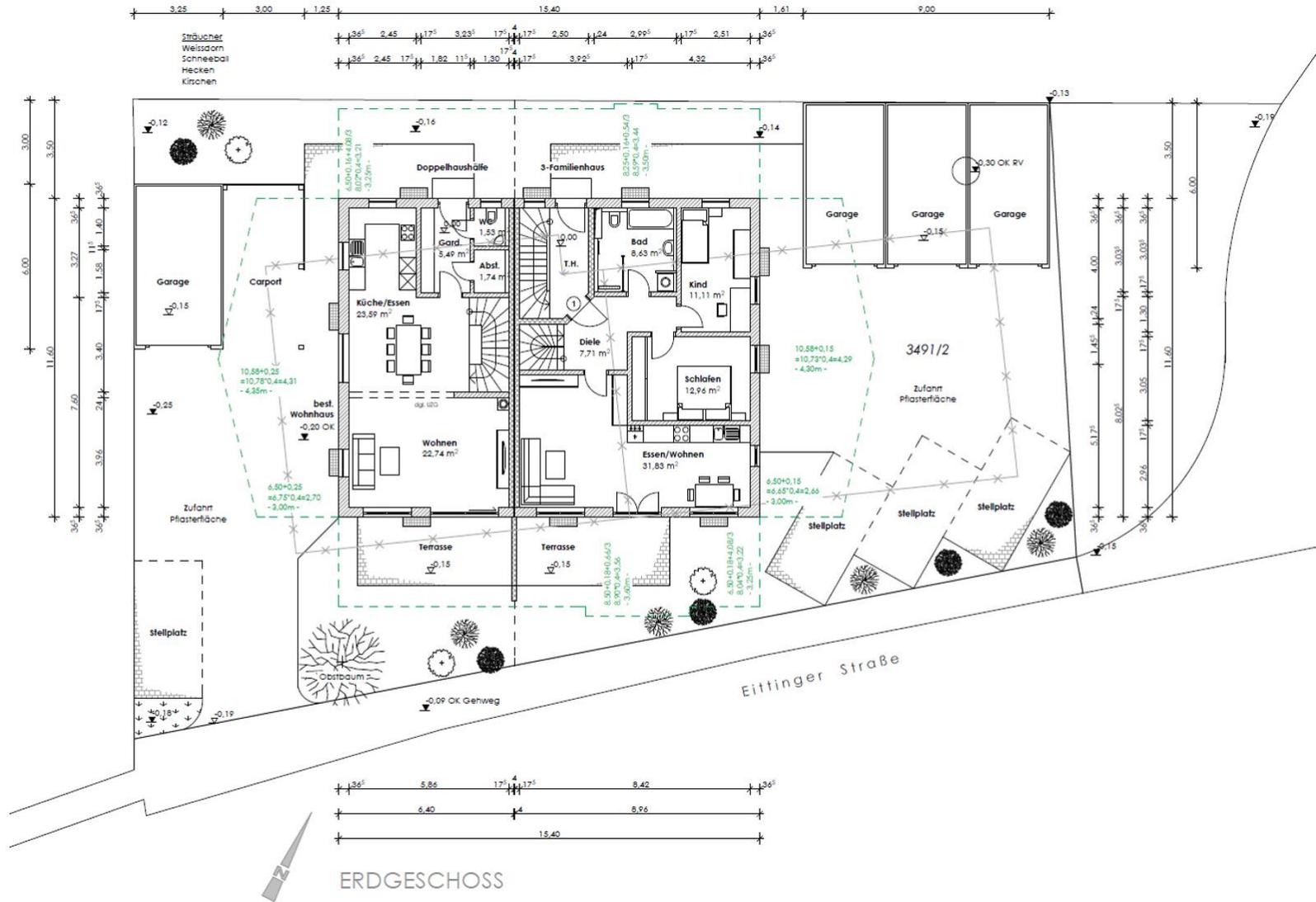
Freising Zentrum - 14 Minuten / 13km

München Zentrum – 36 Minuten / 46km

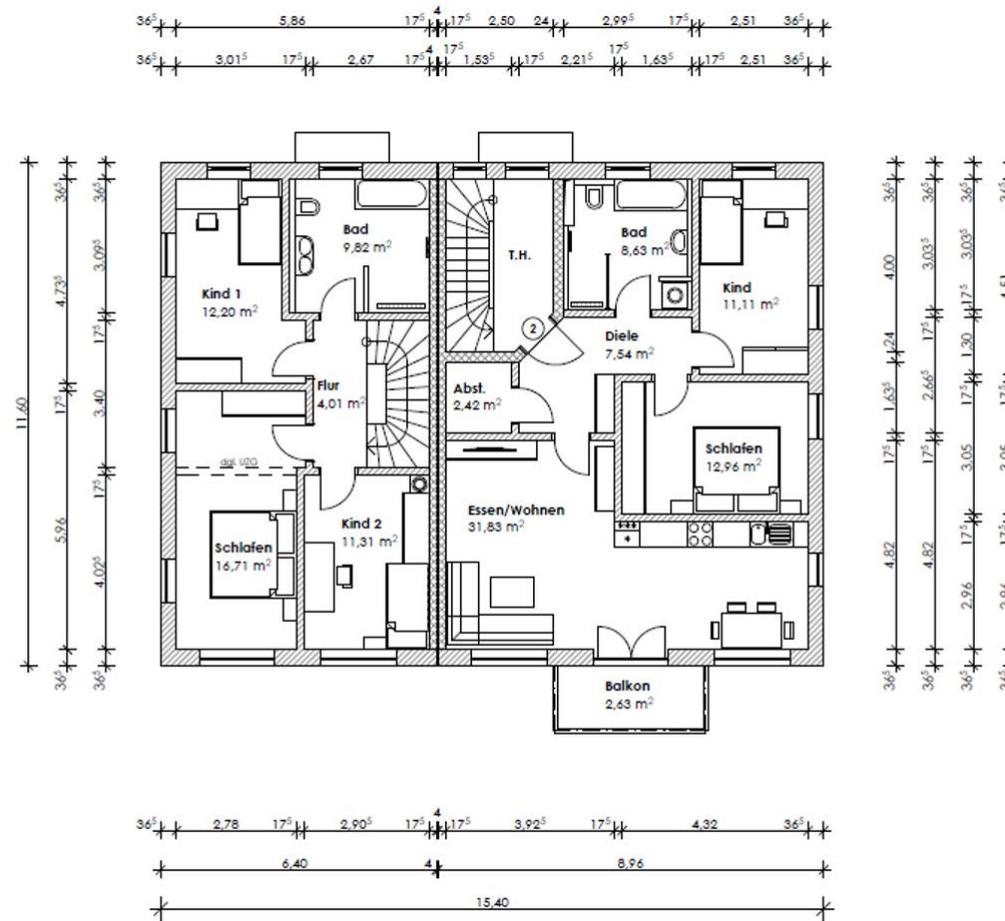
AUSSTATTUNG

- Fliesen und Parkettböden nach Wahl
- Fußbodenheizung über energieeffiziente Wärmepumpe
- kontrollierte Wohnraumlüftung
- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden
- Südbalkon
- hochwertige Sanitärausstattung
- eine Garage und ein Außenstellplatz

Erdgeschoss

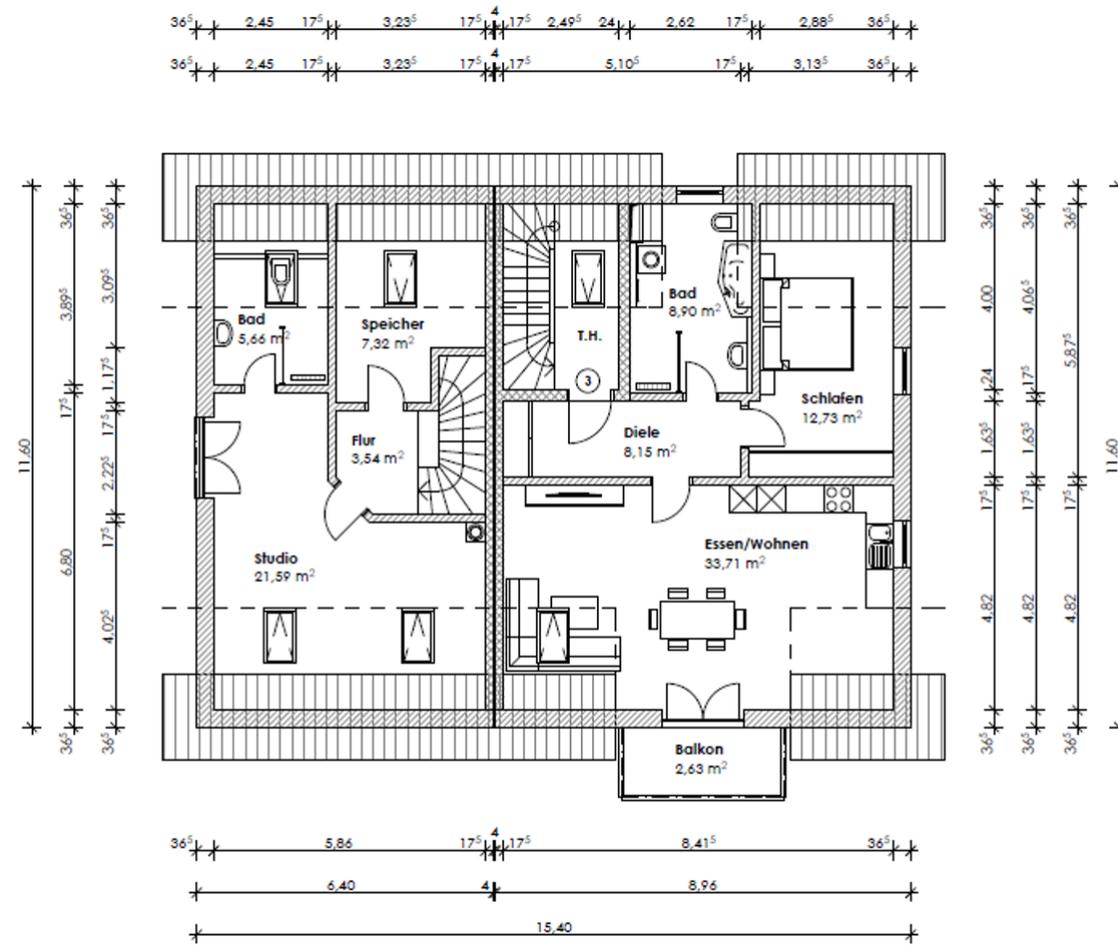


Obergeschoss



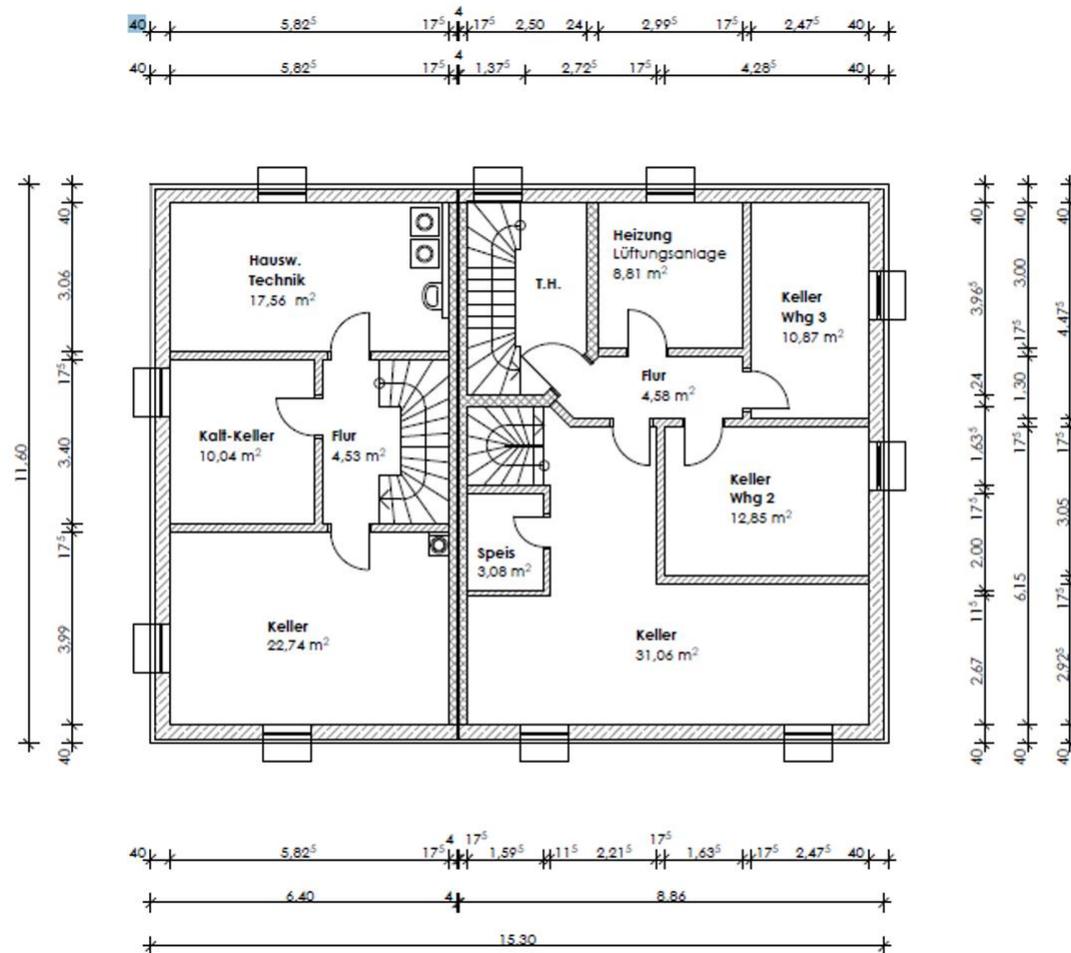
OBERGESCHOSS

Dachgeschoss



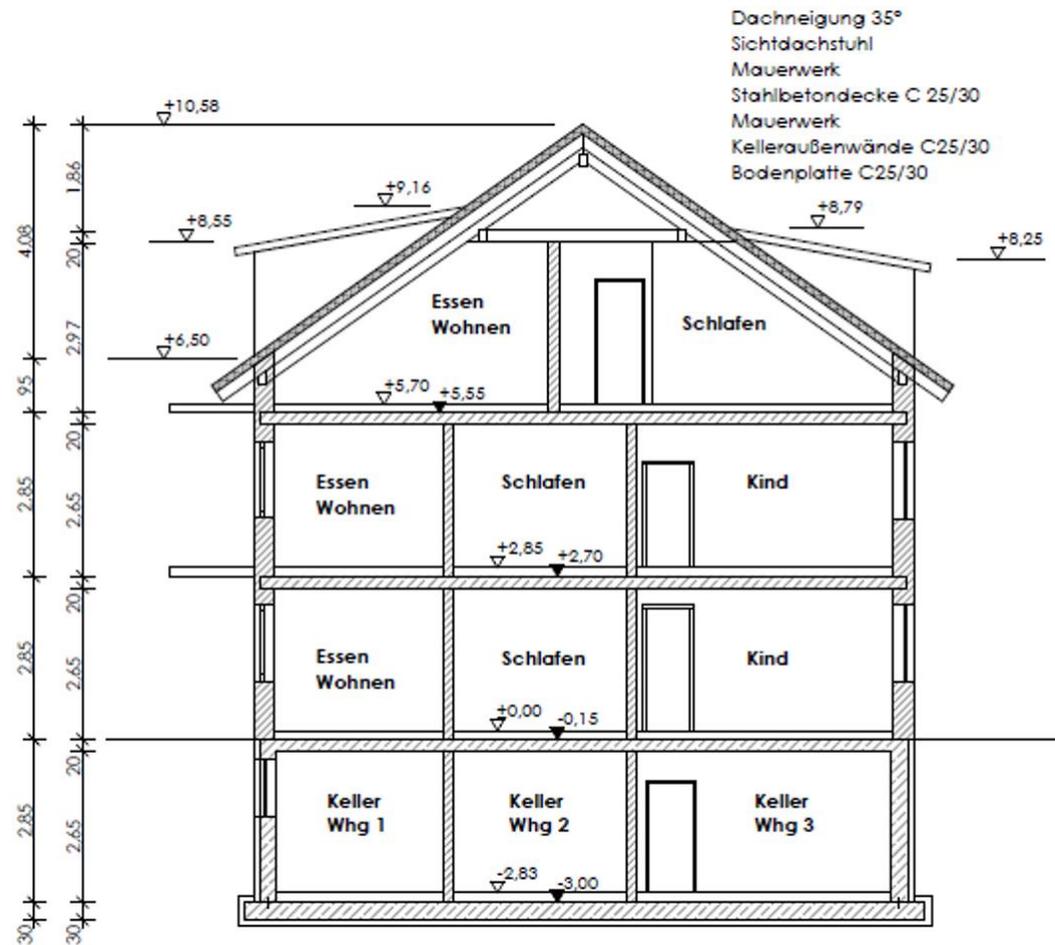
DACHGESCHOSS

Kellergeschoss



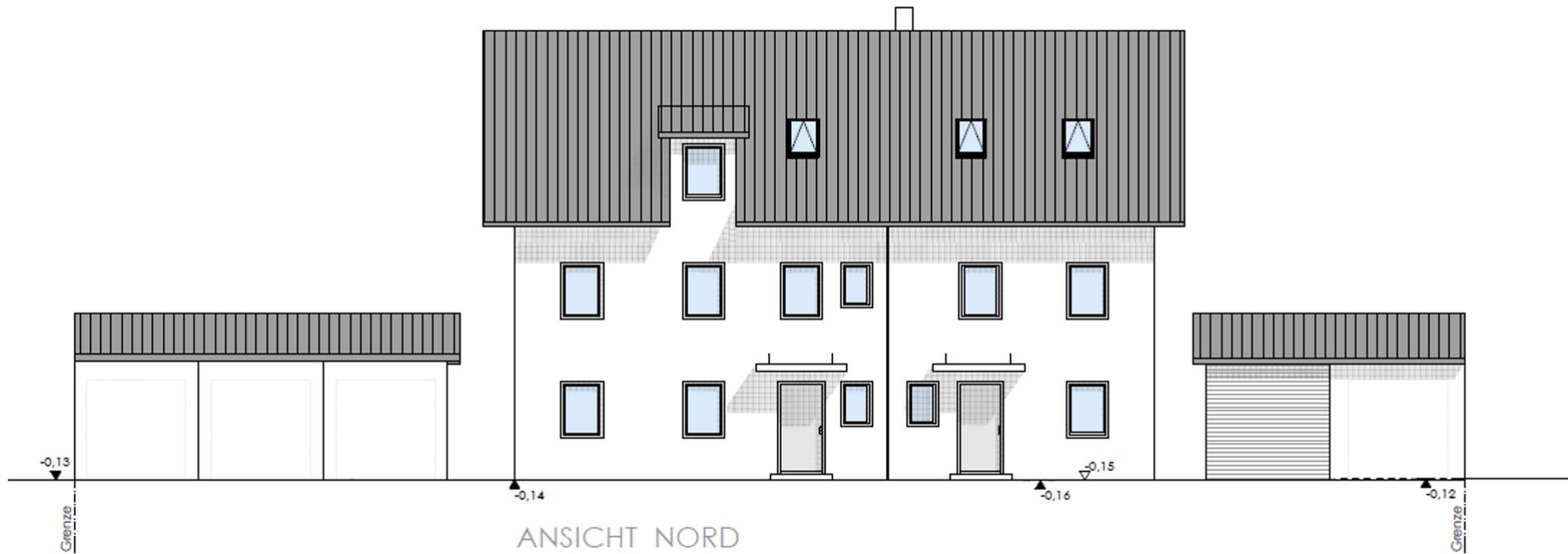
KELLERGESCHOSS

Schnitt

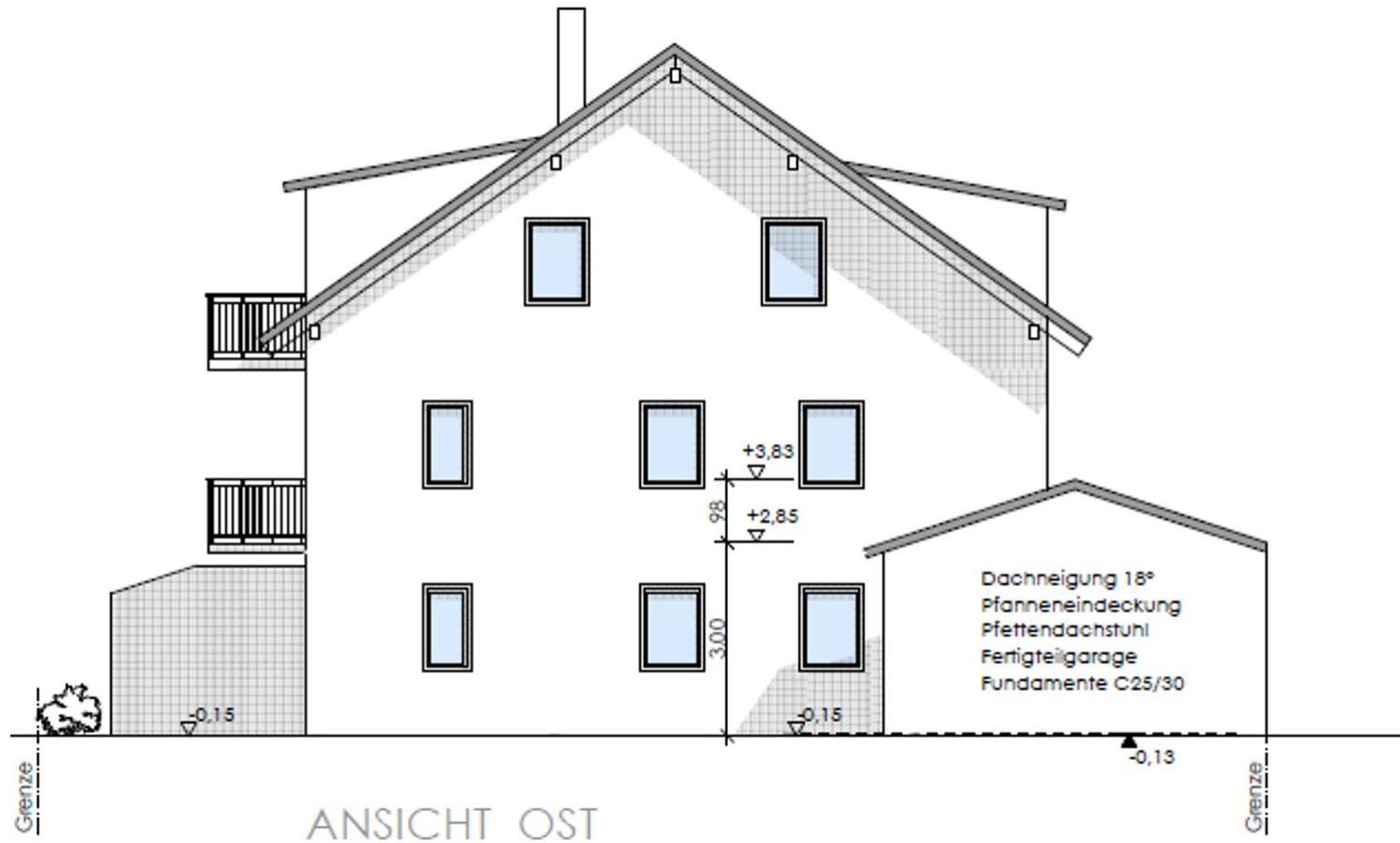


SCHNITT WOHNHAUS

Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

