

OBJEKT 130878131



**Tolle Erdgeschosswohnung mit Garten in Gaden zu verkaufen! Neubau-Erstbezug!**

**85462 EITTING, EITTINGER STR. 8**

OBJEKT 130878131

**ECKDATEN**

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| Baujahr:                  | 2025                       |
| Zimmer:                   | 3                          |
| Wohnfläche:               | ca. 78,24 m <sup>2</sup>   |
| Nutzfläche:               | ca. 34,14 m <sup>2</sup>   |
| Verfügbar ab:             | August 2025                |
| Heizungsart:              | Fußbodenheizung            |
| Etage:                    | 0                          |
| 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                          |
| Terrasse vorhanden:       | Ja                         |
| Anzahl Schlafzimmer:      | 2                          |
| Befeuerung/Energieträger: | Wärmepumpe                 |
| Energieausweis:           | Vorhanden                  |
| Energieausweistyp:        | Bedarfsausweis             |
| Energieeffizienzklasse:   | A+                         |
| Energiekennwert:          | 18 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Fahrzeit Autobahn:        | 2 min                      |
| Fahrzeit Flughafen:       | 10 min                     |
| Fahrzeit Hauptbahnhof:    | 15 min                     |
| Fußweg Öffentl. Verkehr:  | 2 min                      |
| Garagenkaufpreis:         | 14.500,00 €                |

**KAUFPREIS**

476.964,00 €

**KÄUFERPROVISION**

1,785% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

OBJEKT 130878131

---

**ANSPRECHPARTNERIN**

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

**OBJEKTDESCHEIBUNG**

Zum Verkauf steht eine Neubau-Erdgeschosswohnung 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 Zugang in den geräumigen, offen gestalteten Wohn-Essbereich mit Platz für die Einbauküche. Der großzügige Wohnbereich bietet Internet- und TV-Anschluss. Die Terrasse ist nach Süden ausgerichtet und mit Strom- und ein Wasseranschluss ausgestattet. Der Garten ist perfekt nach Süden angelegt und Sie können ganztags die Sonne genießen.

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

Über die Treppe in der Diele gelangen Sie in den großzügigen, wohnraumähnlichen Hobbyraum, welcher mit TV- und Internetanschluss und Fußbodenheizung ausgestattet ist. Direkt angrenzend befindet sich außerdem die Speis bzw. Abstellkammer.

Das gesamte Haus ist, inklusive Keller, 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.

**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

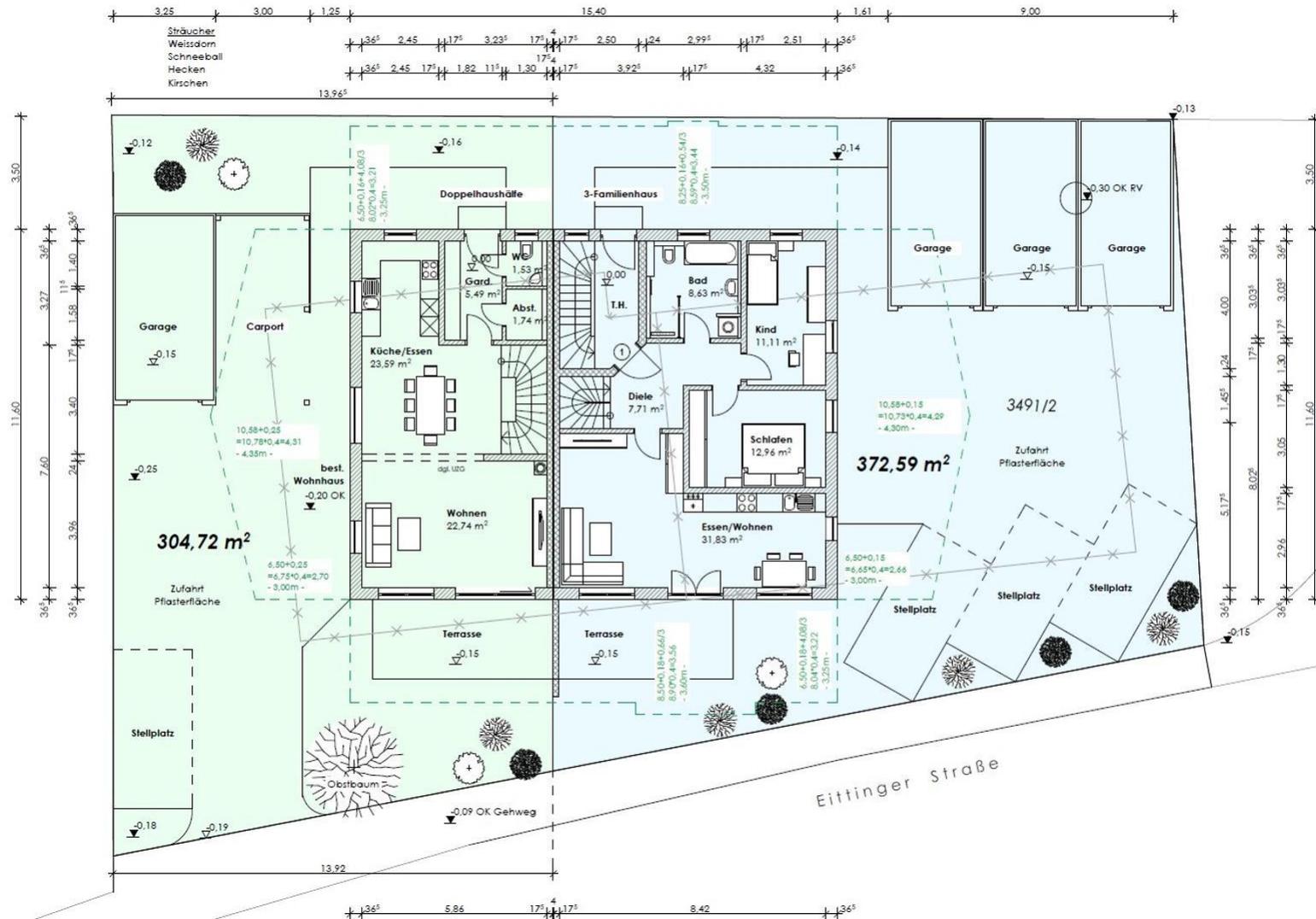
Freising Zentrum - 14 Minuten / 13km

München Zentrum – 36 Minuten / 46km

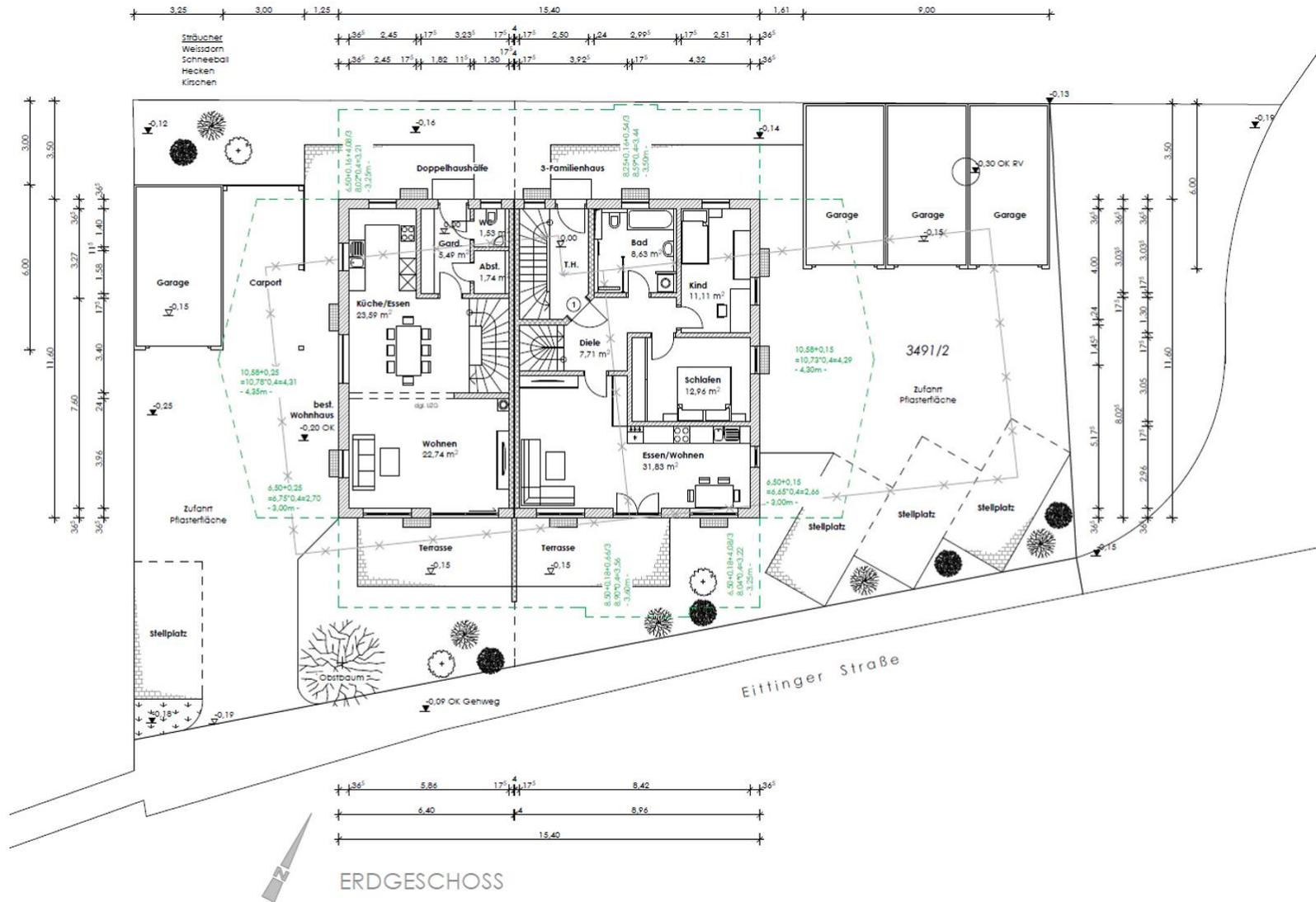
**AUSSTATTUNG**

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

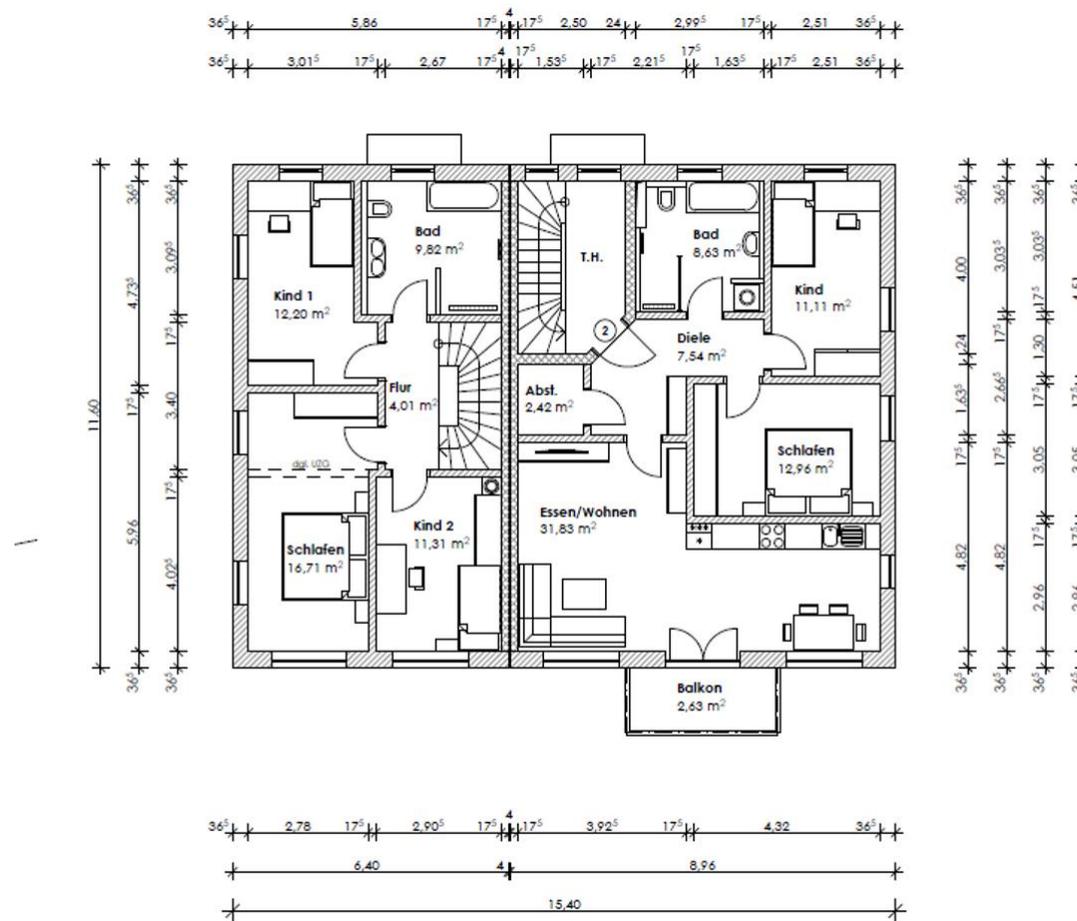
# Erdgeschoss Grundstücksgrößen



# Erdgeschoss

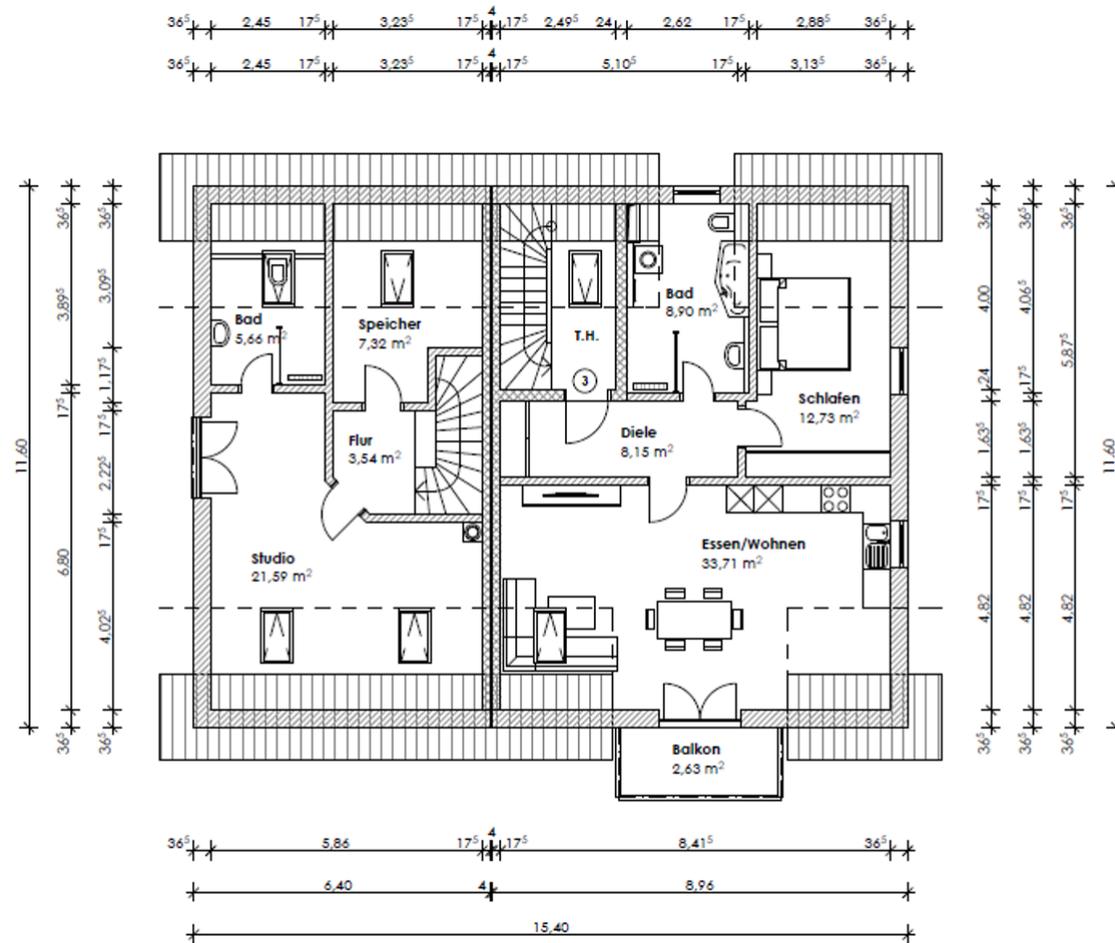


## Obergeschoss



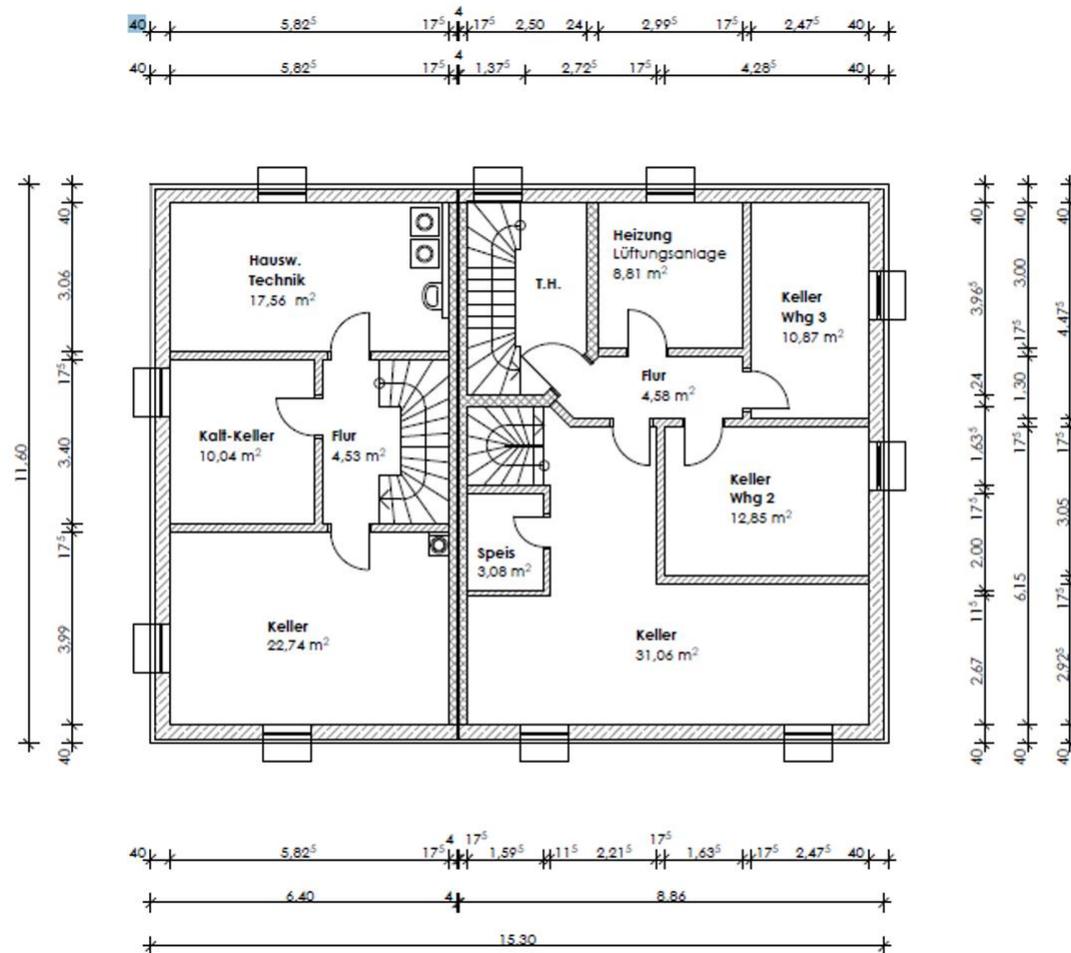
OBERGESCHOSS

## Dachgeschoss



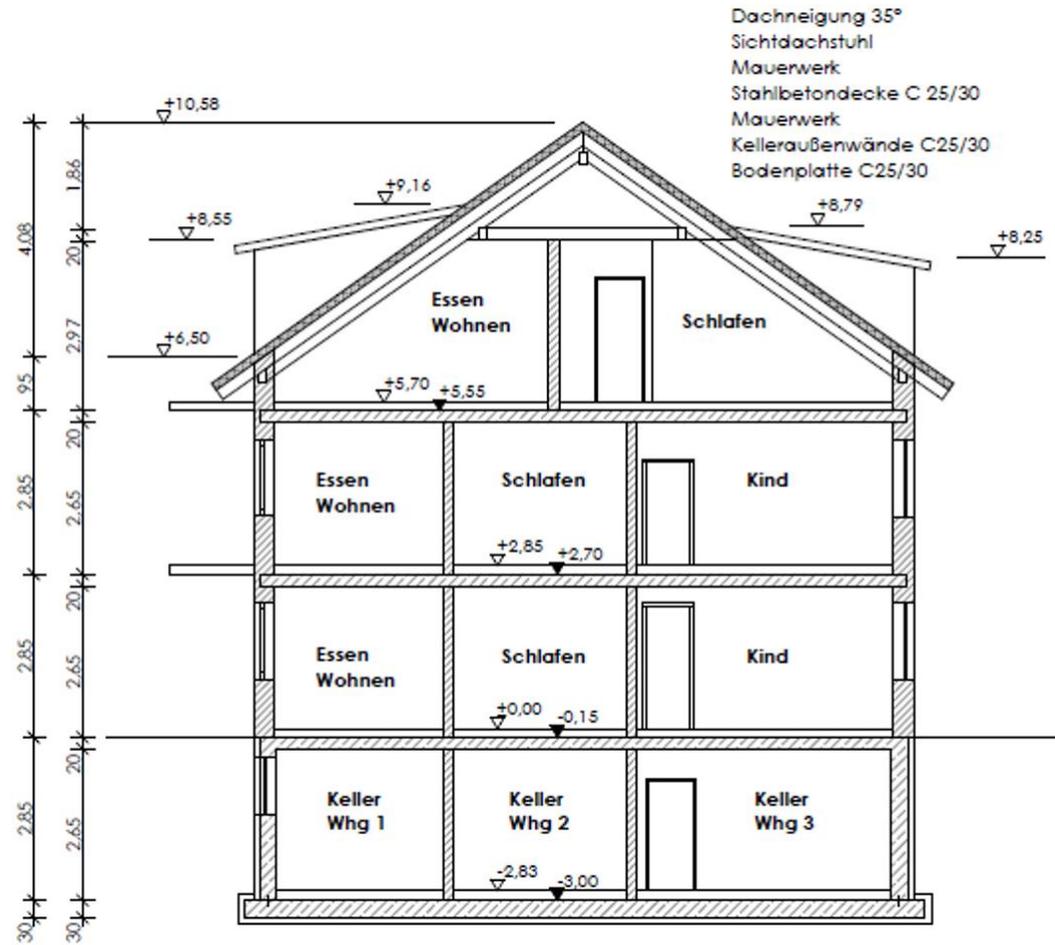
DACHGESCHOSS

## Kellergeschoss



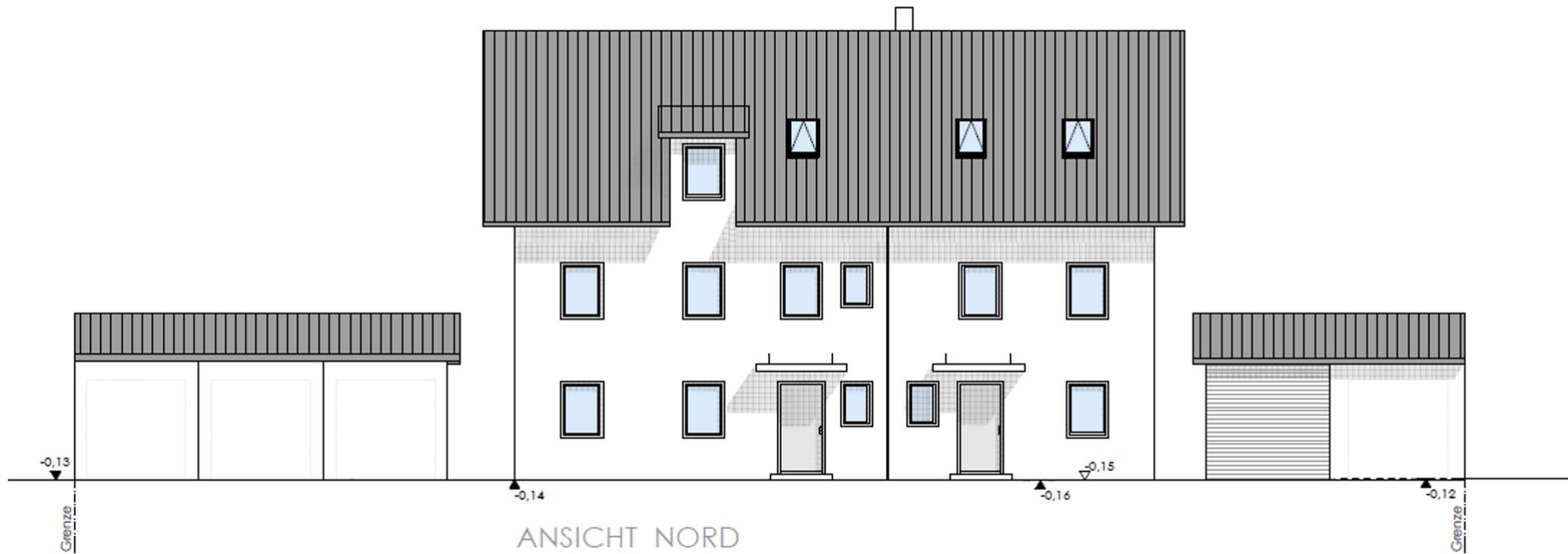
KELLERGESCHOSS

Schnitt

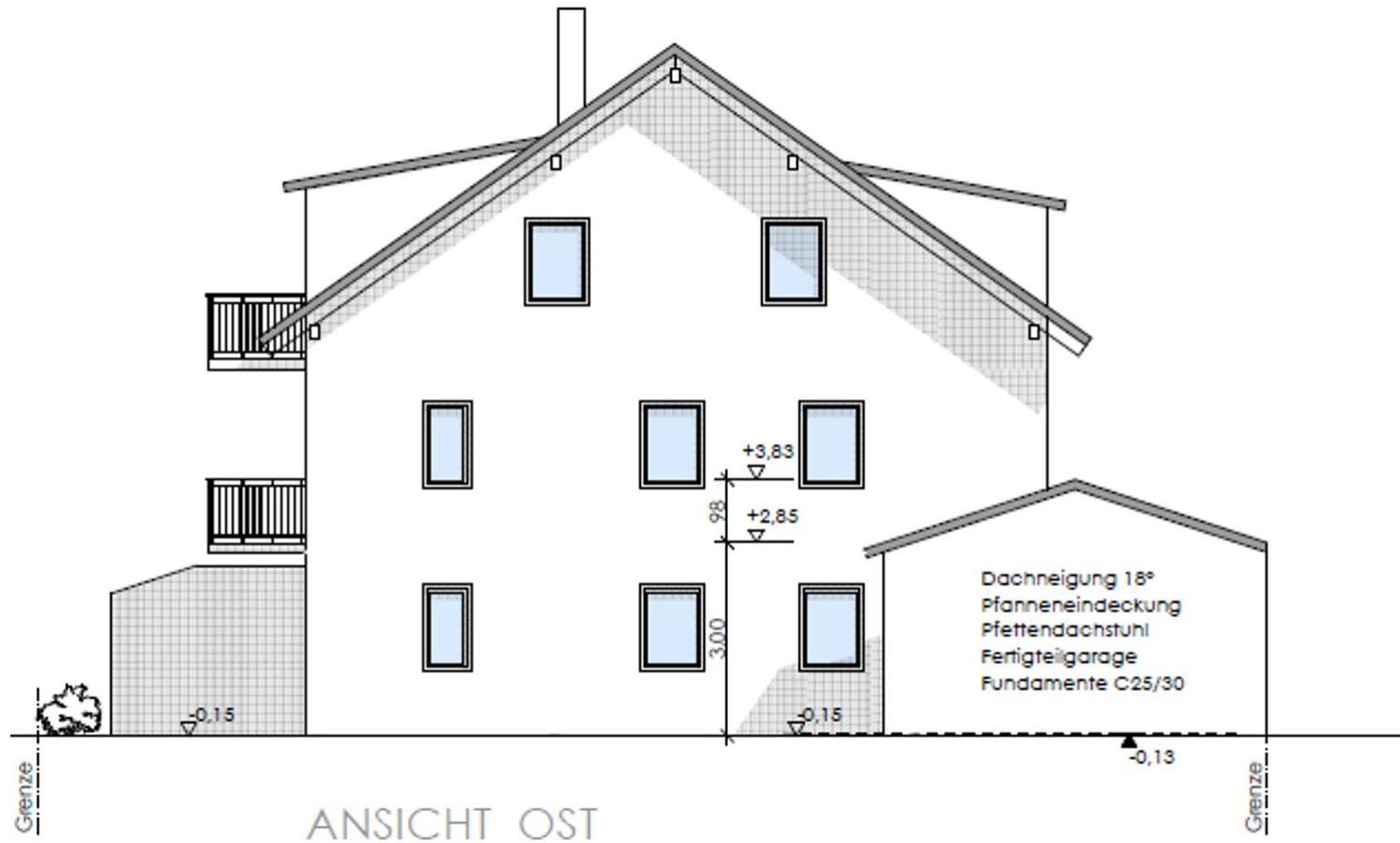


SCHNITT WOHNHAUS

## Ansicht Nord



Ansicht Ost



## Ansicht Süd



Ansicht West

