

## Charmantes Reihenmittelhaus mit toller Ausstattung



### Preise & Kosten

Kaufpreis	778.000,- €
Heizkosten in der Warmmiete enthalten	Ja
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3,57%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	98 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	117 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	144 m <sup>2</sup>
Lage im Objekt (Etage)	4
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Anzahl Stellplätze	2
Zustand	Gepflegt
Baujahr	1998
Verkaufsstatus	Verkauft

Verfügbar ab nach Vereinbarung

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	20.05.2034
Energieverbrauchskennwert	70,6kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	21.05.2024
Energieeffizienzklasse	B
Primärenergieträger	Gas

### Ausstattung

Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1998 in solider Ziegelbauweise errichtet und bietet eine zeitgemäße und komfortable Wohnlösung. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine offene Küche, die ideal für geselliges Kochen und Unterhalten ist. Der Fußboden ist mit Fliesen ausgelegt und verfügt über eine Fußbodenheizung, die für angenehme Wärme sorgt.

Im ersten Stock des Hauses befinden sich zwei gemütliche Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Ruhe und Entspannung bieten. Zudem gibt es ein innenliegendes Badezimmer mit einer einladenden Badewanne, in der Sie nach einem langen Tag herrlich entspannen können. Von einem Schlafzimmer hat man Zugang zum Balkon der auf der Rückseite des Hauses liegt.

Das Dachgeschoss des Hauses beherbergt ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, das vielseitig genutzt werden kann - sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Hobbyraum. Die kluge Raumaufteilung und die moderne Ausstattung machen dieses Reihenmittelhaus zu einem attraktiven Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Der geräumige Keller ist vielseitig nutzbar. Neben einem Lager- und Technikraum & Waschküche bietet er auch eine separate Abstellkammer, um zusätzlichen Stauraum zu schaffen. Die vorhandenen Anschlüsse ermöglichen es, ein weiteres Badezimmer im Keller einzubauen, was die Wohnfläche des Hauses erweitern und den Komfort für die Bewohner erhöhen würde. Diese flexible Gestaltungsmöglichkeit bietet die Chance, das Haus individuell an die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner anzupassen.

Der Außenbereich (Südausrichtung) des Anwesens verfügt über eine großzügige überdachte Terrasse, die ideal ist für gemütliche Stunden im Freien, unabhängig vom Wetter. Eine gemauerte Feuerstelle lädt zu geselligen Abenden ein und sorgt für eine



warme Atmosphäre. Zusätzlich gibt es eine rustikale Bar aus Holz, die perfekt ist für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Stunden im Freien. Der gesamte Außenbereich ist gepflastert, was nicht nur für eine pflegeleichte Gestaltung sorgt, sondern auch eine einladende und ansprechende Atmosphäre schafft.

## Lage

Der Ortsteil Dietersheim bei Eching zeichnet sich durch seine idyllische Lage im Norden von München aus. Die Umgebung ist geprägt von malerischen Landschaften, grünen Wiesen und Wäldern, die zu erholsamen Spaziergängen und Radtouren einladen. Dietersheim bietet eine ruhige und ländliche Atmosphäre, die ideal ist für alle, die dem Trubel der Stadt entfliehen möchten, aber dennoch eine gute Anbindung an München schätzen. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern. Die gute Verkehrsanbindung an die Autobahn und den öffentlichen Nahverkehr macht Dietersheim zu einem attraktiven Wohnort für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

## Ausstattung

- offene Einbauküche
- Gäste WC
- Speisekammer im EG
- Überdachte Terrasse
- gemauerte Feuerstelle im Garten
- 3 Schlafzimmer
- Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen
- Gas Heizung
- 2 KFZ Aussenstellplätze

## Sonstiges

Das Haus wird derzeit vom Eigentümer bewohnt, das Haus wird an den Käufer mieterfrei übergeben.

Nach Kontaktaufnahme erhalten Sie Zugriff auf weitere Bilder sowie den Grundriss und einen virtuellen 360 Grad Rundgang.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

---

## Adresse

Echinger Straße 19  
85386 Eching

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



blick aus dem Wohnzimmer Richtung Küche



gemütliche Fernsehecke



offene Einbauküche



Treppenhaus EG



Treppenhaus 1.OG



Schlafzimmer mit Balkon





Blick in den Garten



innenliegendes Badezimmer/WC im 1.OG



Gästezimmer im 1.OG



Studio im Dachgeschoss



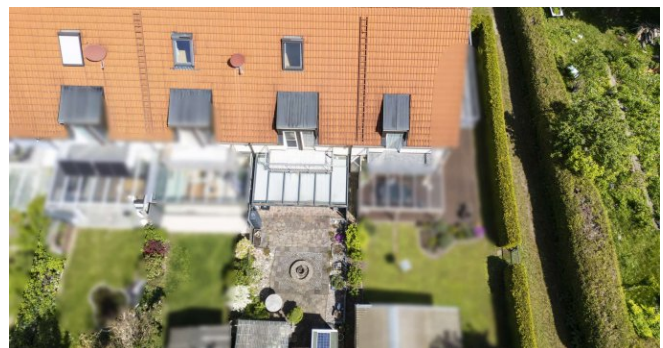
überdachte Terrasse



Rückseite



Bar Bereich im Garten



Luftaufnahme



Aussenansicht