

OBJEKT 130878051



Gut geschnittene Neubau-Doppelhaushälfte in Gaden zu verkaufen!

85462 EITTING, EITTINGER STR. 8

OBJEKT 130878051

ECKDATEN

Baujahr:	2025
Zimmer:	5
Wohnfläche:	ca. 139,93 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 304,72 m ²
Nutzfläche:	ca. 62,19 m ²
Verfügbar ab:	2025
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Zustand:	Erstbezug
Alt-/Neubau:	Neubau
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Fliesen, Parkett
Einbauküche vorhanden:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Fenster, Dusche
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Keller:	Ja

Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Carport, Außenstellplatz, Garage
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Befeurung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A+
Energiekennwert:	19,5 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	2 min
Fahrzeit Flughafen:	10 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	15 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	2 min
Stellplatzkaufpreis:	8.000,00 €
Garagenkaufpreis:	14.500,00 €

KAUFPREIS

777.000,00 €

KÄUFERPROVISION

1,785% vom Kaufpreis inkl. gesetzlicher MwSt.

OBJEKT 130878051

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.

OBJEKTBESCHREIBUNG

Zum Verkauf steht eine Neubau-Doppelhaushälfte in der Eitinger 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 vom eigenen Haus und gestalten Sie nach Ihren Wünschen mit!

Sie erreichen das Haus über die private Zufahrt. Hier steht Ihnen eine Einzelgarage mit Strom- und Starkstromanschluss zur Verfügung (zusätzlich 14.500€). Des Weiteren gehören ein Carport und ein Außenstellplatz direkt am Grundstück zum Haus. Über die Diele, mit genügend Platz zum Heimkommen, gelangen Sie in Ihr Zuhause. Hier stehen Ihnen praktischerweise eine Abstellkammer sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Von hier aus haben Sie Zugang in den geräumigen, offen gestalteten Wohn-Essbereich mit Platz für die Einbauküche. Der großzügige Wohnbereich, ist durch eine halbohohe Mauer zum Essbereich abgetrennt und bietet beidseitig Internet- und TV-Anschluss sowie einen Kaminanschluss für einen Schvedenofen. 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.

Über die Treppe im Wohn-Essbereich erreichen Sie das 1. Obergeschoss. Im 1. Stock befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad. Das Badezimmer wird ausgestattet mit einer Eckbadewanne, einer begehbaren Dusche, einem Doppelwaschbecken, einer Toilette und einem Handtuchtrockner.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das ausgebaute Dachgeschoss mit Sichtdachstuhl. Ein geräumiges Studio eignet sich perfekt als Elternschlafzimmer, Homeoffice oder eigenes Reich für den Teenager. Das Badezimmer mit Dachfenster bietet eine ebenerdige Dusche, eine Toilette und ein Waschbecken.

Im Untergeschoss befindet sich der Technikraum mit allen Hausanschlüssen und Zugang zum Waschkeller mit Waschmaschinensockel und Ausgussbecken. Der großzügige Hobbykeller hat Internet- und TV-Anschluss. Ein Abstellraum rundet das Angebot ab.

Das gesamte Haus ist, inklusive Keller, mit Fußbodenheizung beheizt. Alle Rollläden sind elektrisch bedienbar. Das Haus 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

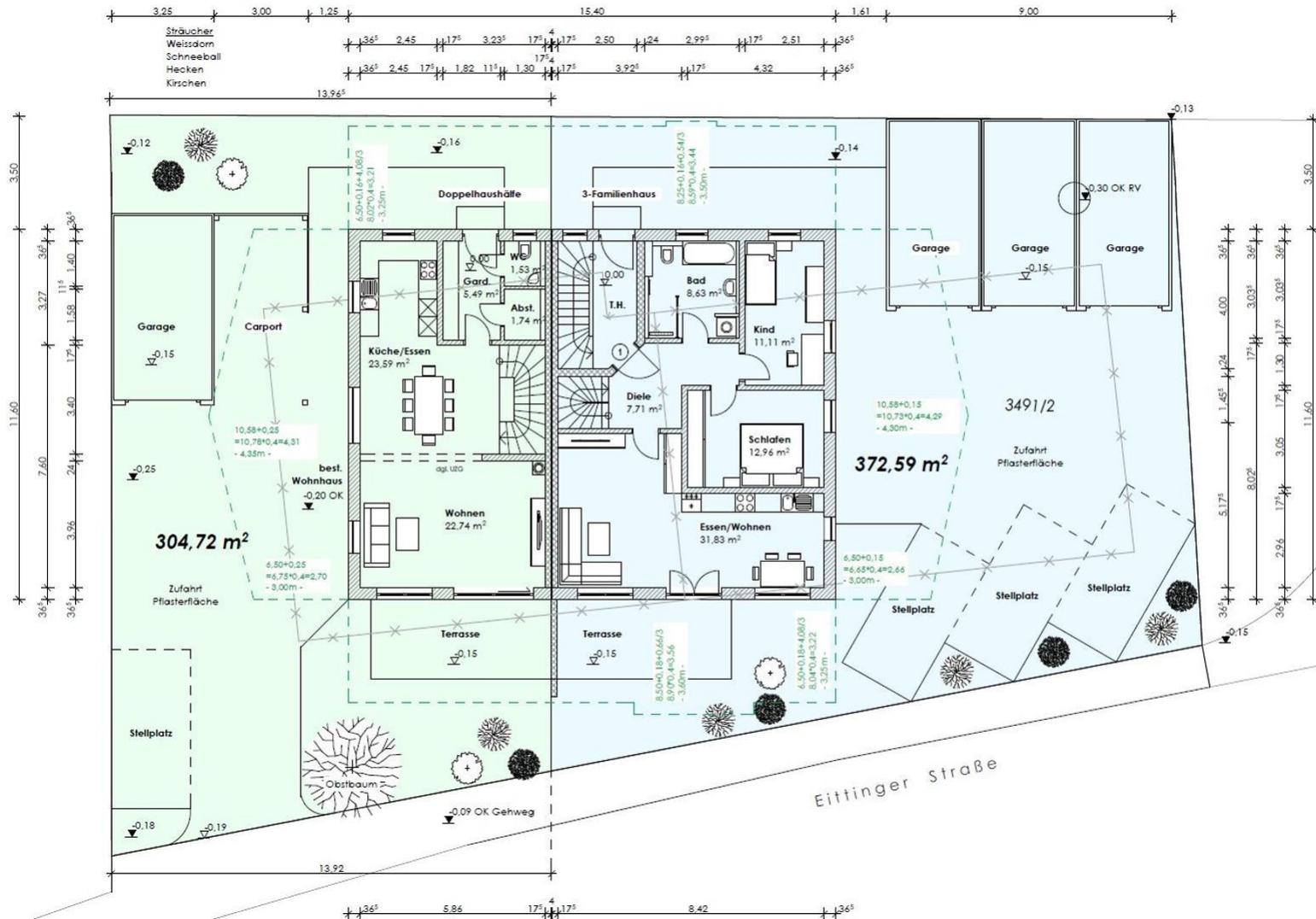
München Zentrum – 36 Minuten / 46km

OBJEKT 130878051

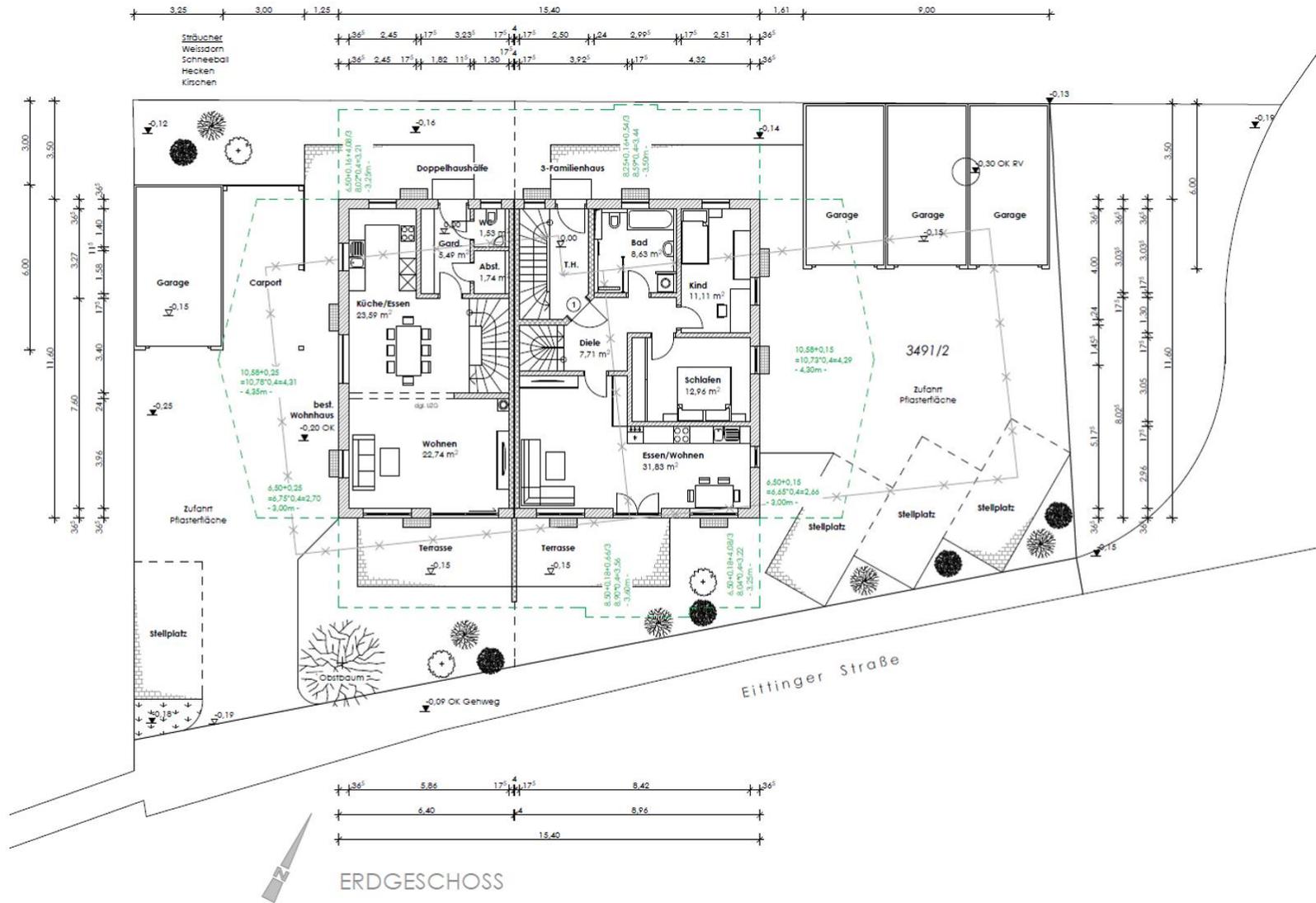
AUSSTATTUNG

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

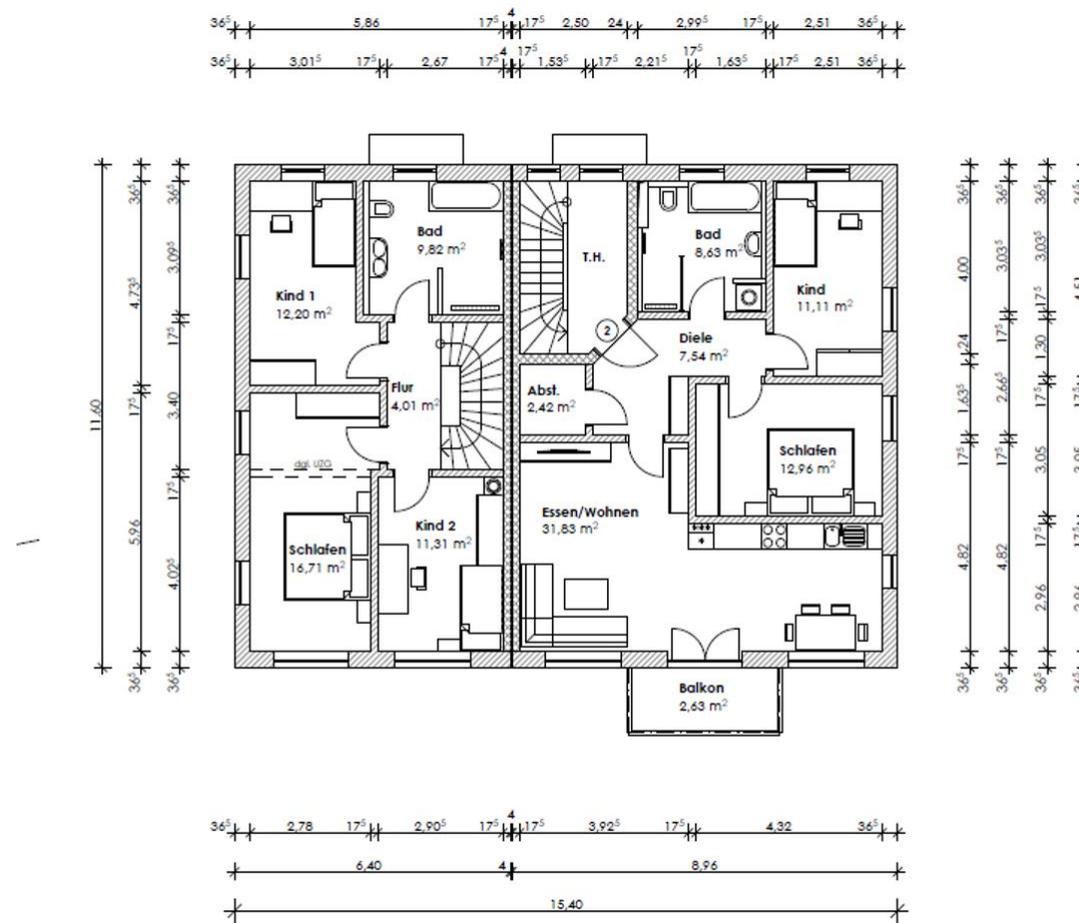
Erdgeschoss Grundstücksgrößen



Erdgeschoss

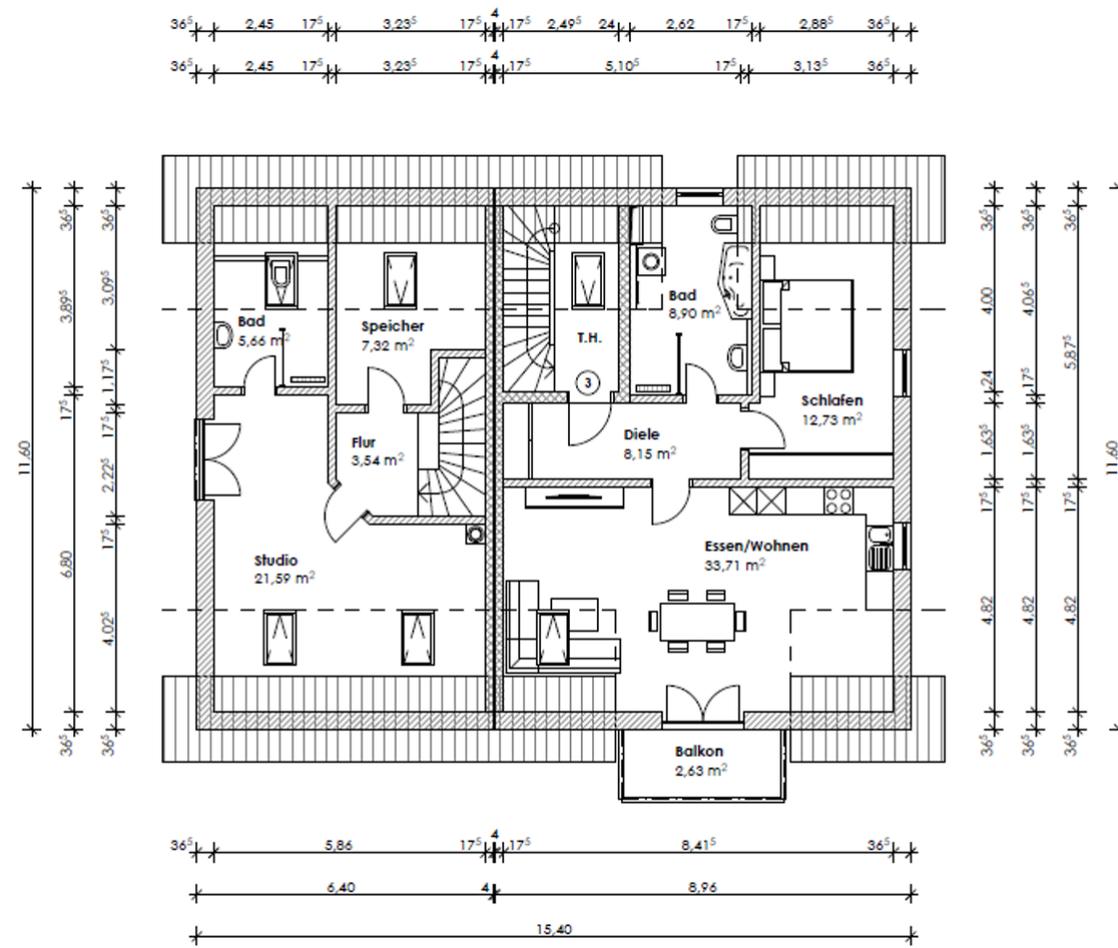


Obergeschoss



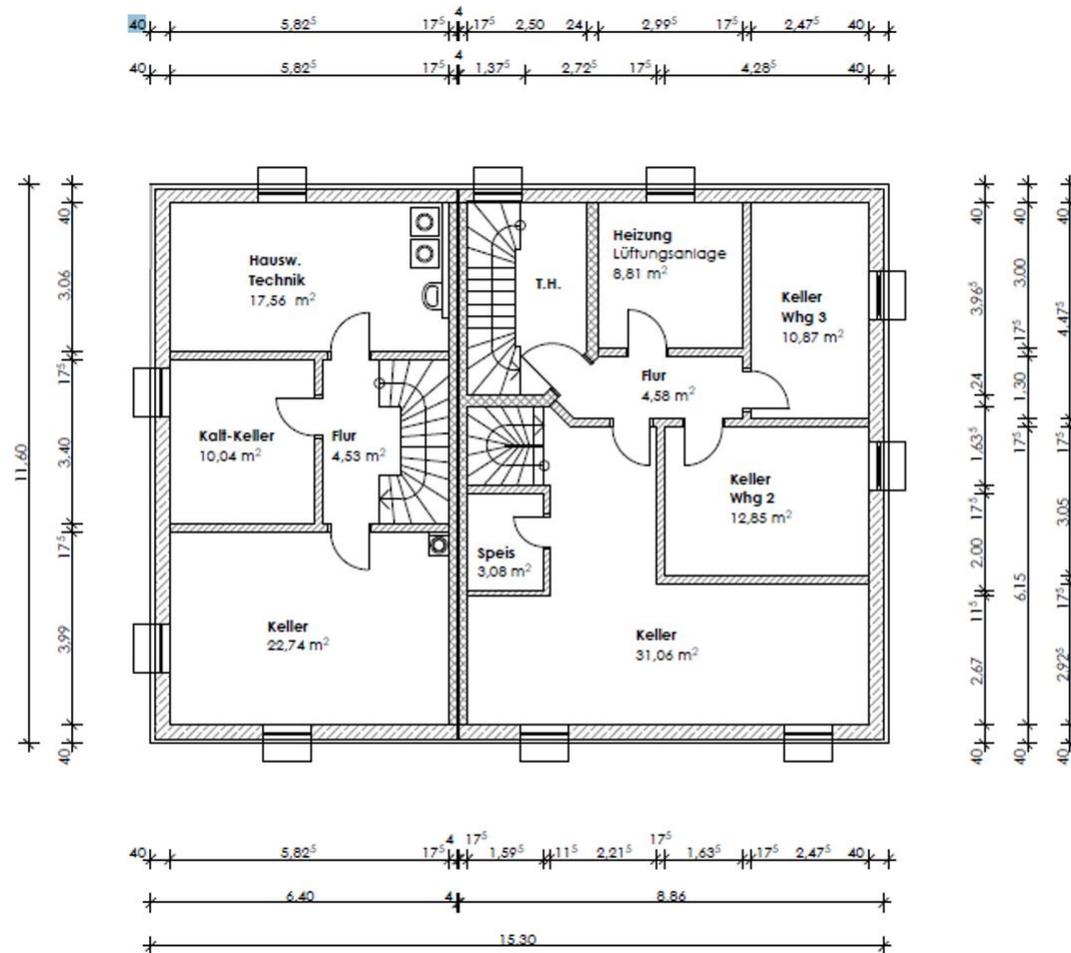
OBERGESCHOSS

Dachgeschoss



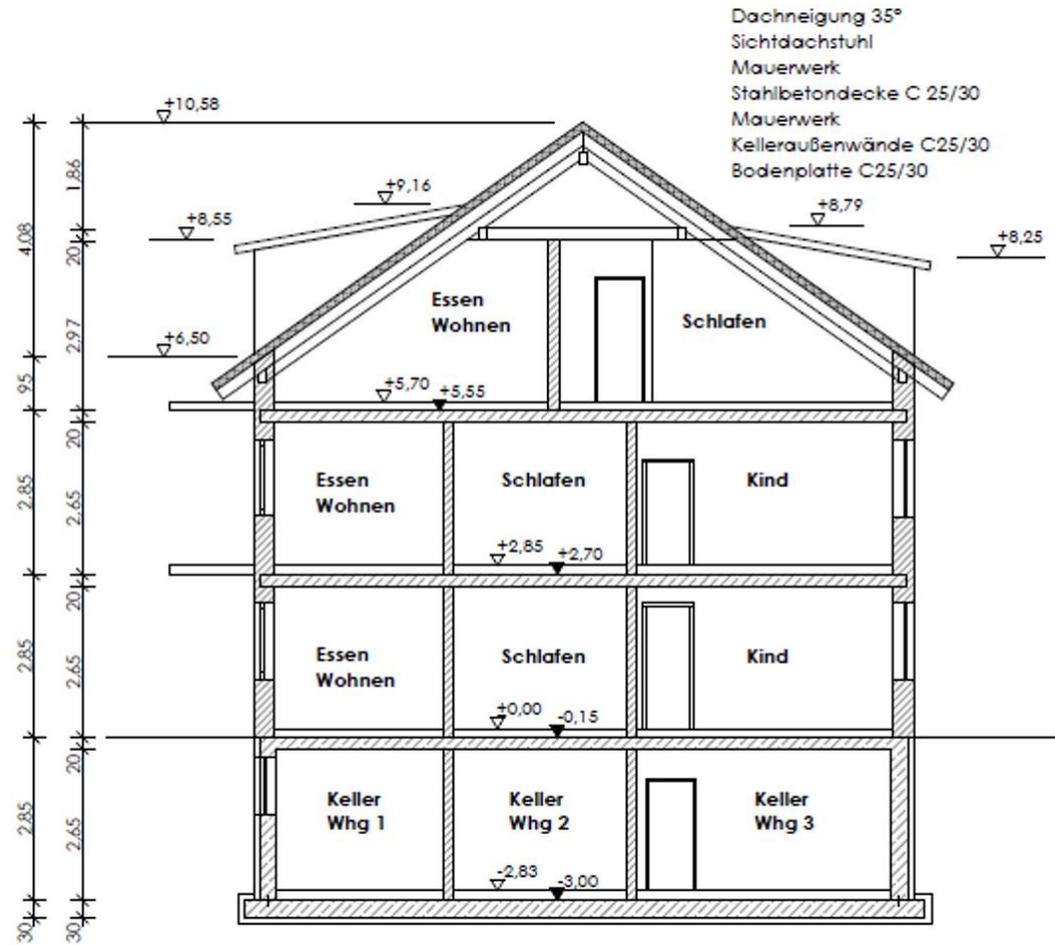
DACHGESCHOSS

Kellergeschoss



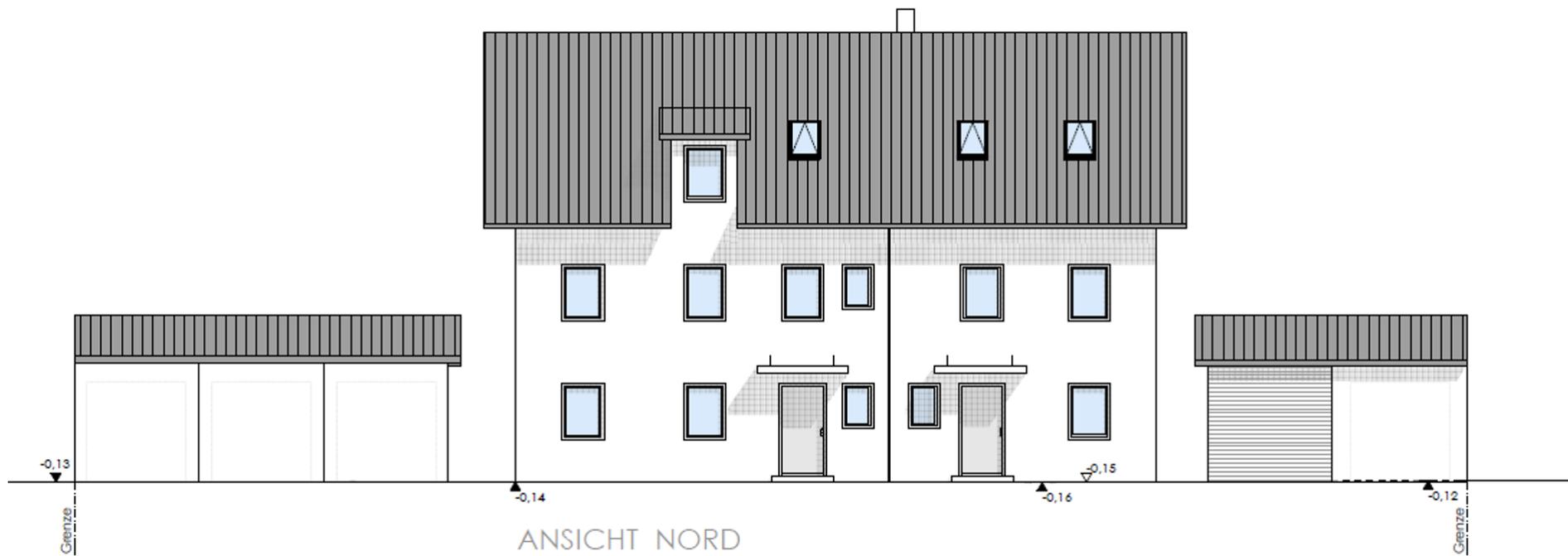
KELLERGESCHOSS

Schnitt

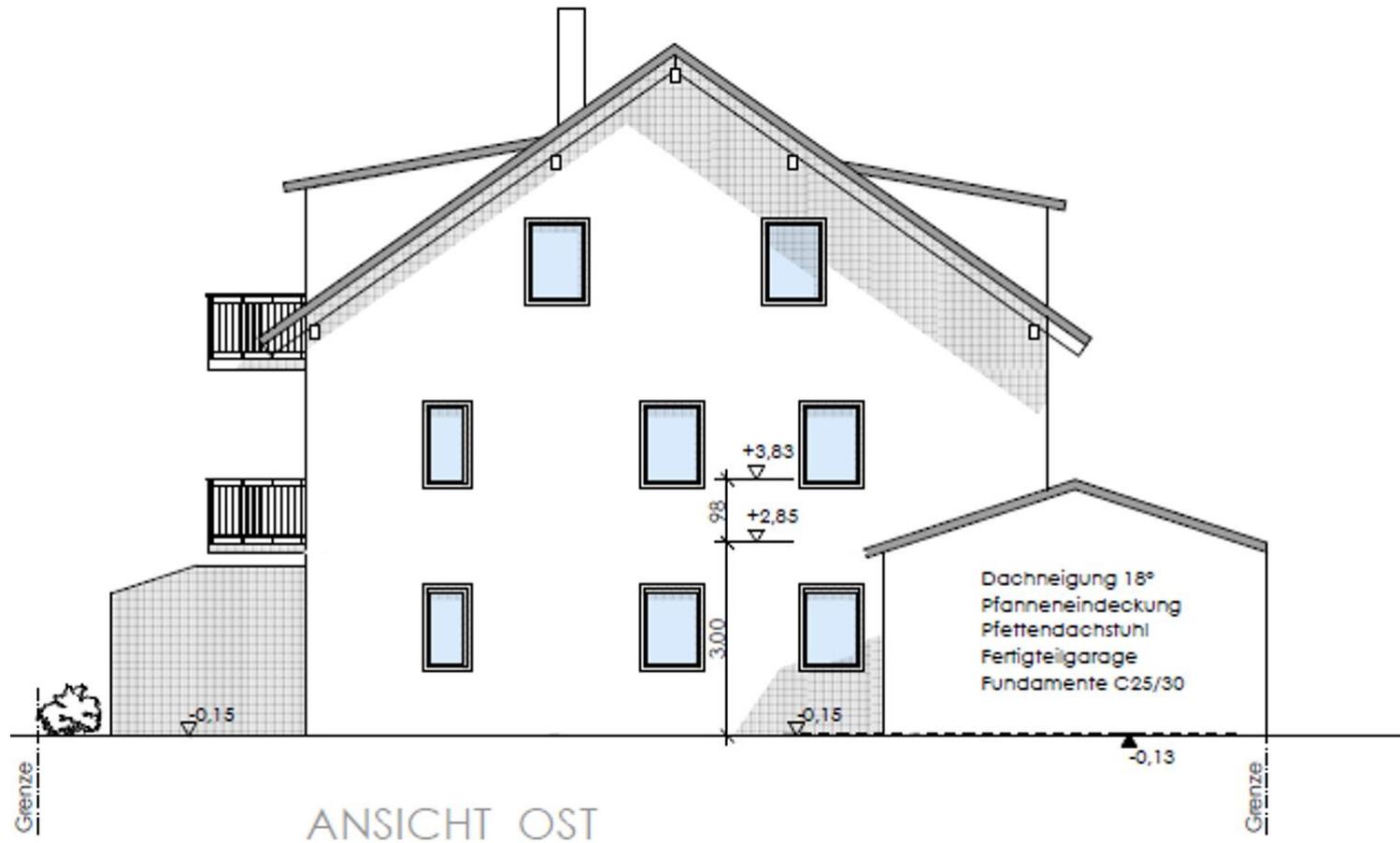


SCHNITT WOHNHAUS

Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West

