EXPOSÉ

Dürrenberger Immobilien

Sonniges Reiheneckhaus in Eching mit großem Garten

ECKDATEN

Objektart: Reihenendhaus

Adresse: 85386 Eching

Baujahr: 1970

Zimmerzahl: 5

Wohnfläche (ca.): 150 m²

Nutzfläche (ca.): 25 m²

Grundstücksfläche (ca.): 272 m²

Garage / Stellplatz: ja

Garage / Stellplatz: Kauf 15.000,- €

VERKAUFT
€ 965.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815
Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

Objekteckdaten:

Objektart	Reihenendhaus
Adresse	85386 Eching, Hirtenstr. 63
Baujahr	1970
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	150 m²
Nutzfläche (ca.)	25 m²
Grundstücksfläche (ca.)	272 m²
Kaufpreis	965.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 15.000,- €
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	283,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Baujahr	1970
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	1,79 % inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses Reiheneckhaus in Eching aus dem Jahre 1970 bietet Ihnen alles, was Ihre große Familie zum Wohnglück benötigt!
Die Wohnräume des Hauses erstrecken sich über vier Etagen auf ca. 150 m² Wohnfläche.
Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe und Zugang zum Gäste-WC. Von dort aus betritt man den Flur, von dem man in die Küche und in den großen Wohn-Essbereich kommt. Die große Fensterfront mit Terrassentür ermöglicht Ihnen den direkten Zugang zum großen Garten mit Gartenhäuschen, welcher in südwestlicher Ausrichtung liegt.

Über die Echtholztreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Dieses gliedert sich insgesamt in drei Schlafräume auf, welche durch die großen Fensterflächen immer mit Tageslicht durchflutet sind. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein Badezimmer mit großer Dusche.
Im Dachgeschoss befindet sich ein Studio, das ebenfalls als Schlafzimmer genutzt werden kann. Des Weiteren ist im Dachgeschoss noch ein weiterer Abstellraum der auch zu einem Bad umgebaut werden kann.

Das Haus ist komplett unterkellert und bietet aufgrund der großzügigen und beheizbaren Kellerräume ausreichend Stauraum. Der Keller bietet Ihnen zu dem Heizungskeller und Waschraum, einen großzügigen Hobbyraum.
Abgerundet wird das Ganze mit einer Einzelgarage.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Ausstattung:

Ausstattung:
- Massive Bauweise
- Terrasse mit großem Garten in Süd-West Ausrichtung
- Kunststofffenster 2-fach verglast
- Einbauküche
- Böden mit Fliesen, Laminat und Teppich
- Einzelgarage

Erdgeschoss:

ca. 30,00 m² Wohn-Esszimmer
ca. 8,5 m² Küche
ca. 5,5 m² Diele
ca. 2,6 m² Windfang
ca. 1,45 m² Gäste-WC
ca. 19,60 m² Terrasse (zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt)

Obergeschoss:

ca. 14,8 m² Elternschlafzimmer
ca. 10 m² Kinderzimmer 1
ca. 10 m² Kinderzimmer 2
ca. 5 m² Badezimmer
ca. 9 m² Flur
ca. 3,8 m² Balkon (zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt)

Dachgeschoss:

ca. 20 m² Studio
ca. 5 m² Abstellraum
ca. 4,30 m² Flur

Keller:

ca. 24 m² Hobbyraum (zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

Lagebeschreibung:

Eching ist für Familien ein optimales Einzugsgebiet. Sie finden in der Gemeinde neun Kindergärten und mehrere Kinderkrippen, eine Grundschule, eine Realschule und eine Volksschule. Besonderheiten der Gemeinde sind eine öffentliche Musikschule und die Volkshochschule Eching. Im Pfarrheim Eching gibt es eine kostenlose Bücherei. Mehrere Vereine kümmern sich um die Fitness der Echinger, der größte ist der SC Eching e. V. mit derzeit 12 Abteilungen und mehr als 1.300 Mitgliedern. Eine Alternative für Freunde des runden Balles bietet der Fußballclub TSV Eching.

Entfernungen:
- Autobahn (ca. 3 Minuten mit dem Auto)
- S-Bahn 1,5 Km (ca. 8 Minuten mit dem Rad)
- Grund- und Mittelschule ca. 650 Meter (ca. 8 Minuten zu Fuß)
- Realschule ca. 1,9 Km (ca. 6 Minuten mit dem Rad)
- Kindergarten ca. 450 Meter (ca. 5 Minuten zu Fuß)
- Tennisplatz SC Eching ca. 450 Meter (ca. 5 Minuten zu Fuß)
- Echinger See ca. 900 Meter (ca. 11 Minuten zu Fuß)

Sonstiges:

Baufinanzierung:
Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim?
Dann sind Sie mit unserem Partner www.baufia.de an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept. Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

Provisionshinweis:

Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 1,79 % inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbilder:

Gartenhaus

IMG 1626

IMG 1629

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

Wohnen1

Wohnen4

Wohnen2

OG Kind

Wohnen3

OG Schlafen1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

OG Wohnen1

DG Wohnen2

Kueche1

Aussen3

DG Wohnen1

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

OG Bad3

Treppenhaus1

OG Bad1

Eingang

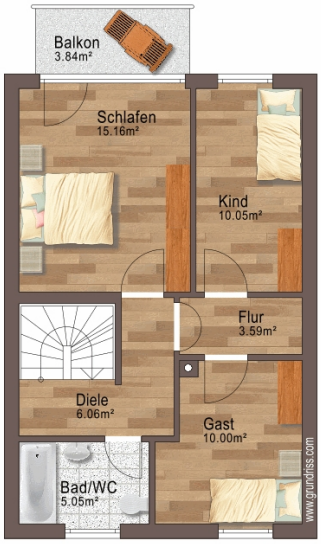
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

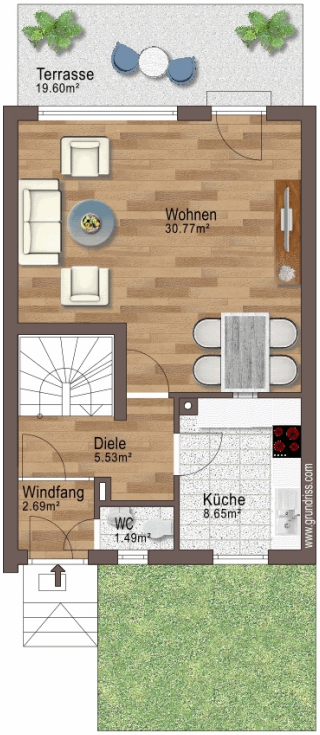
> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

GaesteWc

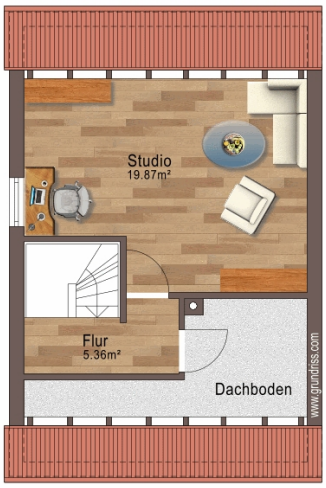


Obergeschoss

OG



EG



Dachgeschoss

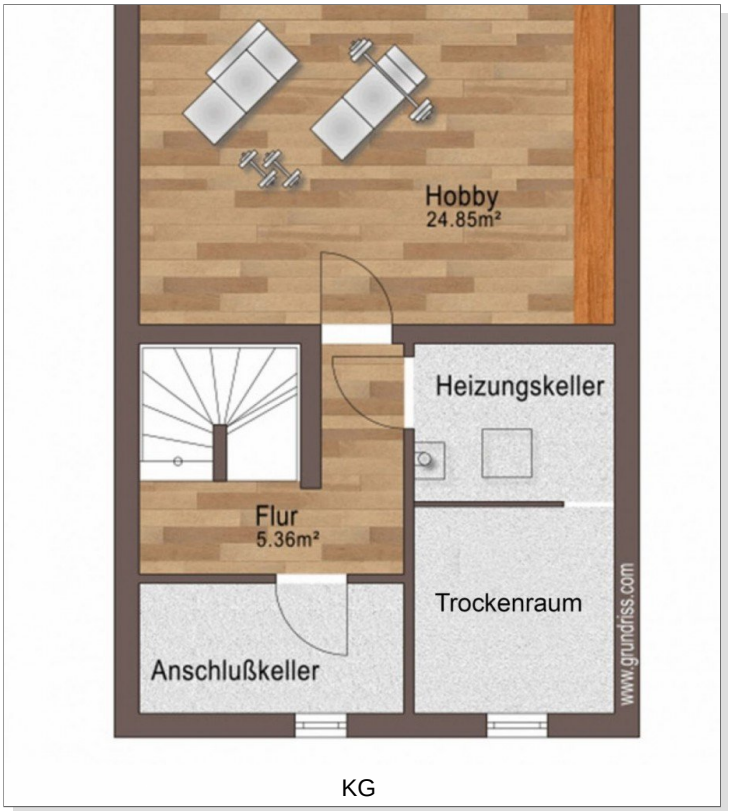
DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100



KG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Reihenendhaus
> Eching
> 5 Zimmer
> 150 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 100

Ansprechpartner:

Herr Robert Dürrenberger

Telefon: 089-84933815
Mobil: 0170-8033572
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de

Firmendaten:

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60

82110 Germering

Tel.: +49 (0)89 / 849 338 15
Fax: +49 (0)89 / 849 338 16
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de
Internet: www.duerrenberger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Robert Dürrenberger

Registergericht: Amtsgericht München
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE293771861

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt München.

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 Münchenwww.ihk-muenchen.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026