

Objekt-Nr.: 7710



## Einfamilienhaus in Eichendorf zu verkaufen.

[Objekt im Internet aufrufen](#)

### Standort

94428 Eichendorf, Niederbayern Eichendorf  
Deutschland

### Wichtige Parameter

Kaufpreis: **450.000,00 EUR**  
Grundstück: **680 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche: **170 m<sup>2</sup>**  
Vermietet: **nein**  
Zimmer: **7**  
Baujahr: **1950**

### Ansprechpartner

**immoweb.de Büro Niederbayern**

Herr Stephan Protschka

**Telefon:**

09955 / 904063

**Mobil:**

0171/2328984

**Fax:**

09955 / 904062

**Email**

s.protschka@immoweb.de

#### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

#### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

#### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

#### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Eichendorf, im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau. Eichendorf ist eine idyllische Gemeinde mit ca. 5.000 Einwohnern und liegt inmitten von grünen Wiesen und Wäldern. Die Region zeichnet sich durch ihre ruhige und ländliche Lage aus, bietet aber dennoch eine gute Infrastruktur und eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen. Auch das Ortszentrum von Eichendorf mit seinen gemütlichen Cafés und Restaurants ist schnell zu erreichen.

Die nächst größeren Städte sind Landau an der Isar (ca. 10 km entfernt) und Dingolfing (ca. 15 km entfernt), die beide mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen sind. Auch die Städte Passau und Regensburg sind in weniger als einer Stunde Fahrzeit erreichbar.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet einen herrlichen Ausblick auf die umliegende Landschaft. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Hier können Sie inmitten der Natur entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

## Beschreibung

Zum Verkauf steht dieses modernisierte und teilweise renovierte Haus in Eichendorf. Das Haus bietet mit 7 Zimmern und 5 Schlafzimmern ausreichend Platz für eine große Familie. Auf einer Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup> verteilen sich 2 Bäder, Gäste WC, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, 5 Schlafzimmer und Abstellräume, auf 2 Etagen.

Der Bodenbelag besteht aus Fliesen, Laminat, Parkett und PVC und verleiht dem Haus eine gemütliche Atmosphäre. Eine Doppelgarage und zwei Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Auch ein Keller mit Abstellraum ist vorhanden.

Die Ausstattung des Hauses ist als normal zu bezeichnen. Eine Einbauküche in der Wohnung und eine in der Einliegerwohnung ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten. Der Garten und der Wintergarten laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Das Haus wird mit einer modernen Wärmepumpe beheizt und der Strom läuft über das öffentliche Netz. Die letzte Modernisierung stand im Jahr 2024 an, somit ist das Haus in einem guten Zustand.

Der Kaufpreis für dieses attraktive Haus beträgt 450.000 Euro. Nutzen Sie die Chance, ein renoviertes Haus in ruhiger Lage zu erwerben. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Ausstattung

Das Haus wurde mit neuer Elektrik, neuen Fenstern und Haustüre renoviert. Ebenso ist die Treppe im Treppenhaus neu.

Neben den zwei Einbauküchen in der Wohnung und in der Einliegerwohnung verfügt das Einfamilienhaus auch noch über einen schönen Garten mit Pavillon, Schuppen und Gewächshaus.

Für Ihr Fahrzeug stehen Ihnen zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Ein Carport könnte noch vor dem Haus errichtet werden.

Mit der neuen Wärmepumpe sind Sie auch klimafreundlich beim heizen.

Im Grundriss sind die zwei kleinen Räume zu einem zusammengefasst. Im EG ist ein Bad eingebaut und im OG ein weiteres Zimmer.

## Sonstiges

Haben wir Ihr Interesse geweckt - Ihnen gefällt das Objekt?

Zögern Sie nicht und melden Sie sich bei uns - sehr gerne stehen wir bei Fragen und Wünschen, sowie für weitere Informationen rund um das Angebot zur Verfügung.

Sie haben Fragen oder wünschen einen Besichtigungstermin?

Ihr Ansprechpartner:

Stephan Protschka

Tel: 0171 / 232 89 84

E- Mail: [s.protschka@immoweb.de](mailto:s.protschka@immoweb.de)

Wir freuen uns über Ihren Anruf und Ihren Besuch unserer Internetseite [www.immoweb.de](http://www.immoweb.de)

Die Erstellung eines Energieausweises wurde beauftragt und dieses Exposé wird umgehend nach Fertigstellung des Energieausweises überarbeitet.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Auskünften des Eigentümers oder vorgelegten Plänen und Berechnungen. Wir übernehmen daher keine Haftung, insbesondere für Flächenangaben, Grundrisse oder Lageskizzen.

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: [info@immoweb.de](mailto:info@immoweb.de)

## Preise

Kaufpreis: **450.000,00 EUR**  
(Außen)-Courtage: **3,57 inkl. Mwst**

Provisionspflicht: **Ja**  
Mehrwertsteuersatz (%): **19,00 %**

## Zustand

Baujahr: **1950**  
Objektalter: **Neubau**

Objektzustand: **Teil-/Vollrenoviert**

## Flächen

Wohnfläche (m<sup>2</sup>): **170 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Zimmer: **7**  
Anzahl der Badezimmer: **2**  
Anzahl der Balkons/Terrassen: **1**  
Einliegerwohnung vorhanden!

Grundstücksfläche (m<sup>2</sup>): **680 m<sup>2</sup>**  
Anzahl der Schlafzimmer: **4**  
Anzahl separate WCs: **1**  
Anzahl der Stellplätze: **4**

## Ausstattung

Ausstattung: **Standard**  
Küche: **Einbauküche**  
Heizungsart: **Zentralheizung**  
Stellplatz: **Garage, freier Platz**  
Objekt: **ist Teil unterkellert**

Bad: **Dusche vorhanden, Wanne vorhanden, Fen.**  
Boden: **Fliesen, Teppich, Laminat**  
Befeuerung: **Elektroheizung**  
Kabel-/Sat-TV vorhanden  
Rolläden vorhanden

## Verwaltung

Verfügbar: **sofort**  
Denkmalschutzobjekt: **Nein**  
Gewerbliche Nutzung möglich: **Ja**

Objekt noch/bereits vermietet: **Nein**  
Auch als Ferienimmobilie geeignet: **Ja**

### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

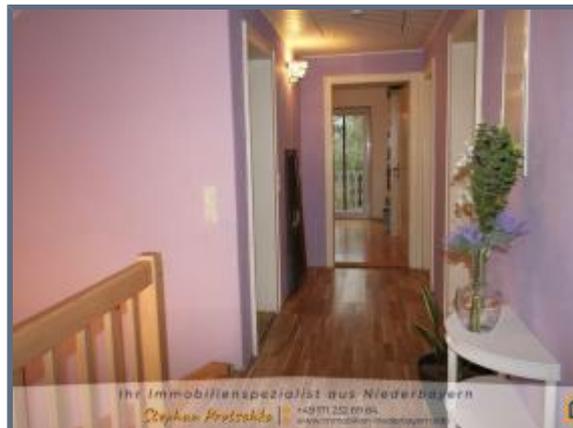
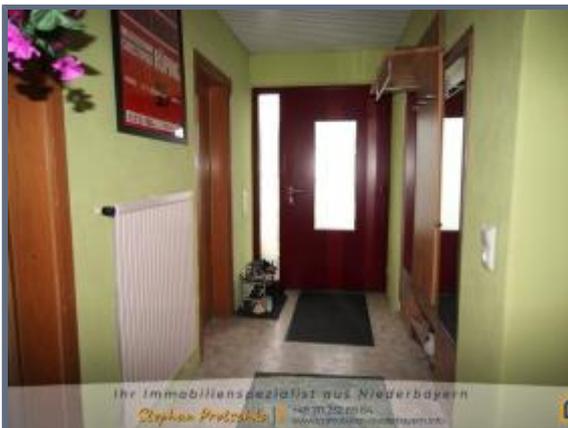
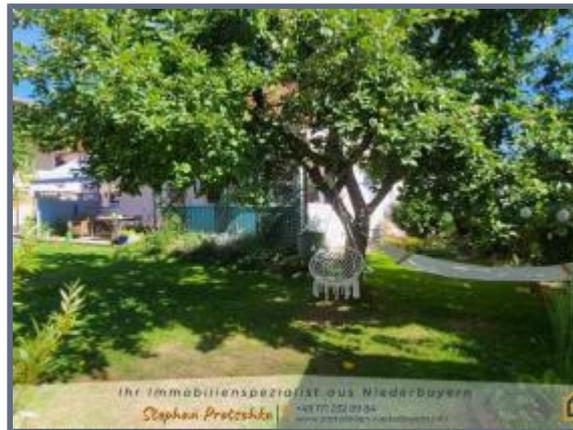
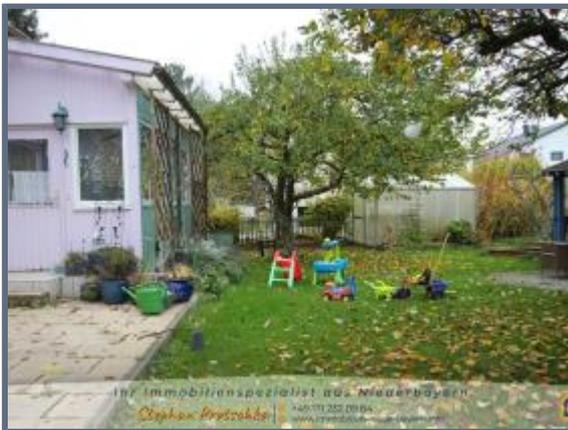
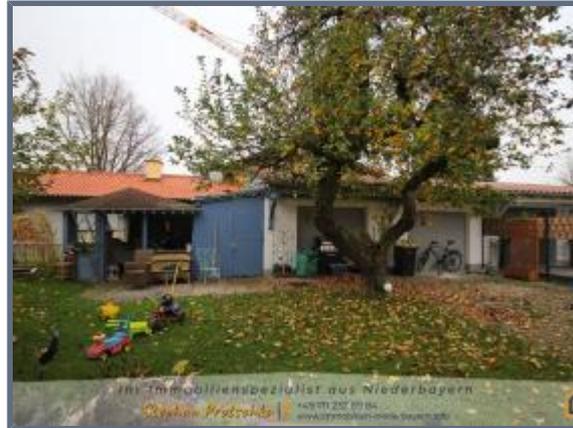
### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de

## Bilder



### Anbieter

immoweb.de - Büro Lünen  
Dipl.-Ing. Thomas Schlüchter  
Gewerbeurlaubnis gem. §34c GewO  
wurde erteilt durch Kreis Unna

### Firmendaten

UID: DE813927585  
Registernr.: 21043  
Registergericht: HRB Dortmund

### Adresse

Dortmunder Straße 5  
44536 Lünen  
Deutschland

### Kontakt

Tel.: +49 (0)231 - 398 19 70  
Fax.: +49 (0)231 - 398 19 79  
Mail: info@immoweb.de