

Königsmoos / Untermaxfeld

# Gepflegte Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachstudio

Objektnummer: 26146108



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146,31 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## **Auf einen Blick**

|                     |                                    |                    |   |
|---------------------|------------------------------------|--------------------|---|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26146108</b>                    | <b>Kaufpreis</b>   | <b>489.000 EUR</b>  |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 146,31 m<sup>2</sup></b>    | <b>Haus</b>        | <b>Doppelhaushälfte</b>   |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                           | <b>Provision</b>   | <b>3,57 % (inkl. MwSt.)</b>   |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                           | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Gäste-WC,<br/>Kamin, Garten/<br/>mitbenutzung,<br/>Einbauküche</b> |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                           |                    |   |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2001</b>                        |                    |   |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Carport, 2 x<br/>Garage</b> |                    |   |

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                                       |                        |  |                       |
|---------------------------------------|------------------------|--|-----------------------|
| <b>Heizungsart</b>                    | <b>Fußbodenheizung</b> | <b>Energieausweis</b>                  | <b>VERBRAUCH</b>      |
| <b>Wesentlicher<br/>Energieträger</b> | <b>Öl</b>              | <b>Endenergie-<br/>verbrauch</b>       | <b>111.50 kWh/m²a</b> |
| <b>Energieausweis<br/>gültig bis</b>  | <b>03.06.2036</b>      | <b>Energie-<br/>Effizienzklasse</b>    | <b>D</b>              |
| <b>Befuerung</b>                      | <b>Öl</b>              | <b>Baujahr laut<br/>Energieausweis</b> | <b>2001</b>           |

Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

# Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

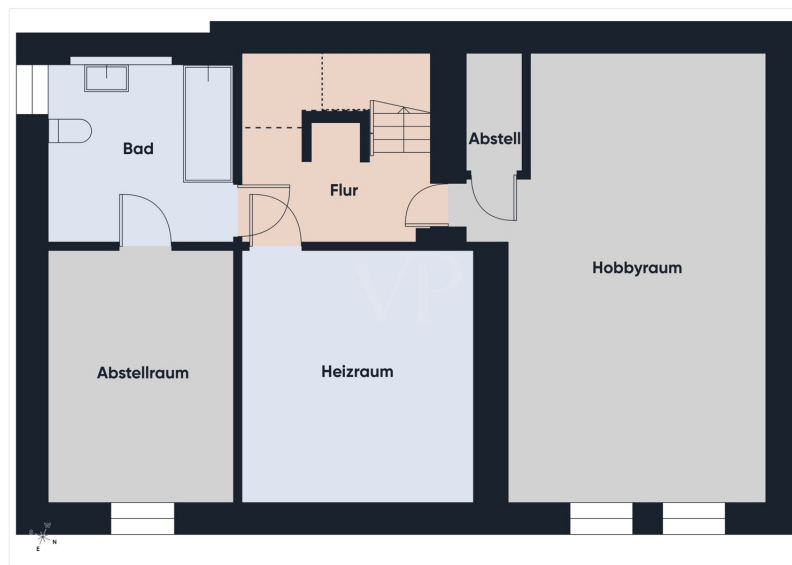
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

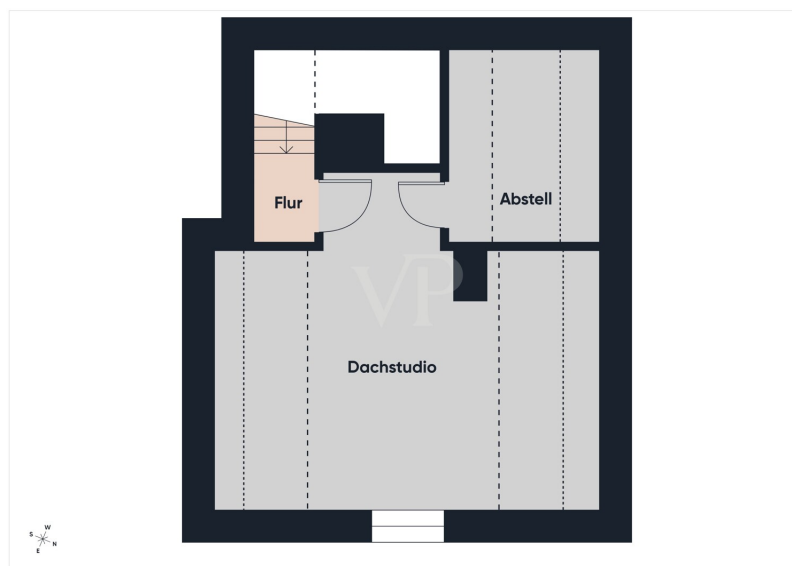
T.: +49 (0)841 - 99 33 27 22

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Doppelhaushälfte mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Garten. Die Immobilie wurde zuletzt als Mehrgenerationenhaus genutzt und entsprechend umgestaltet, kann jedoch problemlos wieder in den ursprünglichen Grundriss zurückgeführt werden.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse mit Wintergarten und Markise sowie in den Garten. Darüber hinaus verfügt diese Etage über eine Küche mit Einbauküche, ein Arbeits-/Schlafzimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss verfügt derzeit über ein Wohnzimmer, eine großzügige Essküche, ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC. Zusätzlich steht hier eine weitere Terrasse zur Verfügung.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Studio mit zusätzlicher praktischer Abstellkammer.

Im Kellergeschoss befinden sich ein großer beheizbarer Hobbyraum, ein beheizbarer Abstellraum, ein Bad mit Anschluss für Waschmaschine sowie der Heizraum. Im Zuge der Nutzung als Mehrgenerationenhaus wurden der Hobbyraum und der Abstellraum mit Teppichboden ausgestattet. Außerdem wurde der ursprüngliche Waschkraum zu einem zusätzlichen Bad umgebaut.

Zur Trennung wurde zwischen Erd- und Obergeschoss auf Höhe der Treppe eine Trockenbauwand eingesetzt. Zudem erhielt das Obergeschoss im Jahr 2020 einen separaten außenliegenden Treppenaufgang, wodurch ein eigener Zugang zum Obergeschoss geschaffen wurde. Das ursprüngliche Elternschlafzimmer wird derzeit als Essküche genutzt, eines der Kinderzimmer als Wohnzimmer.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage, einen Carport sowie einen zusätzlichen Schuppen.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck auch vorab in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits bei Ihrer Anfrage mit dem Download des Exposés.

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## **Ausstattung und Details**

- Doppelhaushälfte mit Vollunterkellerung
- Ausgebautes Dachstudio
- Außenliegender Treppenaufgang mit separatem Zugang zum Obergeschoss
- Wintergarten mit Markisse (EG) sowie Terrasse (OG)
- Kamin (EG) sowie Holzherd (OG)
- Bodenbeläge aus Laminat, Fliesen und Teppichboden
- Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden
- Fußbodenheizung (EG) sowie Bad (OG)
- Doppelgarage mit Dachboden
- Carport mit Schuppen

**Modernisierungen und Renovierungen:**

**2019: Wintergarten (EG)**

**2020: Teppichboden Hobbyraum sowie Abstellraum (KG)**

**2020: Teppichboden Arbeitszimmer (EG)**

**2020: Fundament für Gartenhütte**

**2020: Badezimmer (KG)**

**2020: Küche (OG) inkl. Fliesen und Rigipsdecke**

**2020: Errichtung außenliegender Treppenaufgang und Terrasse (OG)**

**2020: Dachfenster Küche (OG)**

**2021: Dachfenster Bad (OG)**

**2021: Böden (Wohnen, Schlafen, Flur) (OG)**

**2021: Rigipsdecke Schlafzimmer (OG)**

**2022: Innentüren (OG)**

**2023: Carport und Schuppen**

**2024: Badezimmer (OG)**

**2024: Haustüre (OG)**

**2025: Glasfaseranschluss (2 Anschlüsse vorhanden)**

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## **Alles zum Standort**

Die Doppelhaushälfte befindet sich in familienfreundlicher Lage im Ortsteil Untermaxfeld der Gemeinde Königsmoos. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, weitläufigen Grünflächen sowie einer naturnahen Atmosphäre und bietet damit eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Königsmoos liegt im oberbayerischen Landkreis Neuburg-Schrobenhausen und verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und Nachbargemeinden und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv: Die Städte Neuburg an der Donau, Schrobenhausen sowie Ingolstadt sind bequem mit dem Auto erreichbar. Besonders Pendler profitieren von der Nähe zur Audi-Stadt Ingolstadt sowie den guten Anbindungen an die Bundesstraßen und regionalen Verkehrswege.

Die reizvolle Umgebung mit zahlreichen Rad- und Spazierwegen, Feldern und Naherholungsflächen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Damit eignet sich die Lage sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Erreichbarkeit profitieren möchten.

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26146108 - 86669 Königsmoos / Untermaxfeld**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Andreas Lindner**

---

**Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt**

**Tel.: +49 841 - 99 33 27 22**

**E-Mail: [ingolstadt@von-poll.com](mailto:ingolstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**