Manching

Beeindruckende Landhausvilla mit 2 Wohnungen - Erstklassige Lage in Manching!

Objektnummer: 23146012

KAUFPREIS: 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 285 m^2 • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 948 m^2

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Auf einen Blick

Objektnummer	23146012
Wohnfläche	ca. 285 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1984
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	2,38 % (inkl. MwSt.)
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.11.2032

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	172.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1984

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Die Immobilie

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Ein erster Eindruck

Beeindruckende Landhausvilla mit 2 großzügigen Wohnungen, Vollunterkellerung, Doppelgarage und herrlich eingewachsenem Garten auf einem ca. 948 m² großen Grundstück in ruhiger Top-Wohnlage, Manching.

Das 1984 in massiver Ziegelbauweise erbaute Wohnhaus mit insgesamt ca. 285 m² Wohnfläche teilt sich in zwei große Wohnungen im EG mit ca. 155 m² Wohnfläche und im DG mit 130 m² Wohnfläche auf:

Erdgeschoß:
- Wohn- u. Esszimmer mit Erker
- Küche mit Speis
- Elter-Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit seperater Wanne u. Dusche
- Diele
- Gäste-WC
- überdachte Terrasse

Dachgeschoß:
- Wohnzimmer
- Küche / Essen
- Eltern-Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit seperater Wanne u. Dusche
- Diele
- Gäste-WC
- überdachter Balkon

Das Erdgeschoss ist frei und steht direkt zum Selbstbezug oder einer Vermietung zur Verfügung. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit an zuverlässige Mieter mit einer derzeitigen mtl. Kaltmiete von 1.000,- € zzgl. NK vermietet.

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Ausstattung und Details

- Großes Wohnhaus mit 2 Wohnungen
- Vollunterkellerung
- Doppelgarage mit Elektrotorantrieb
- herrlich angelegter und eingewachsener Garten
- sonnige Süd-Ausrichtung
- absolute TOP-Wohnlage

Objektnummer: 23146012 - 85077 Manching

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 23146012 - 85077 Manching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com