

Denklingen

A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24142003



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 762 m²

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Auf einen Blick

Objektnummer	24142003	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	25.04.2024		
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2018
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	neuwertig
Baujahr	2018	Bauweise	Massiv
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 81 m²
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP
Energieausweis gültig bis	19.11.2027
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie
und unverbindliche
Immobilienbewertung

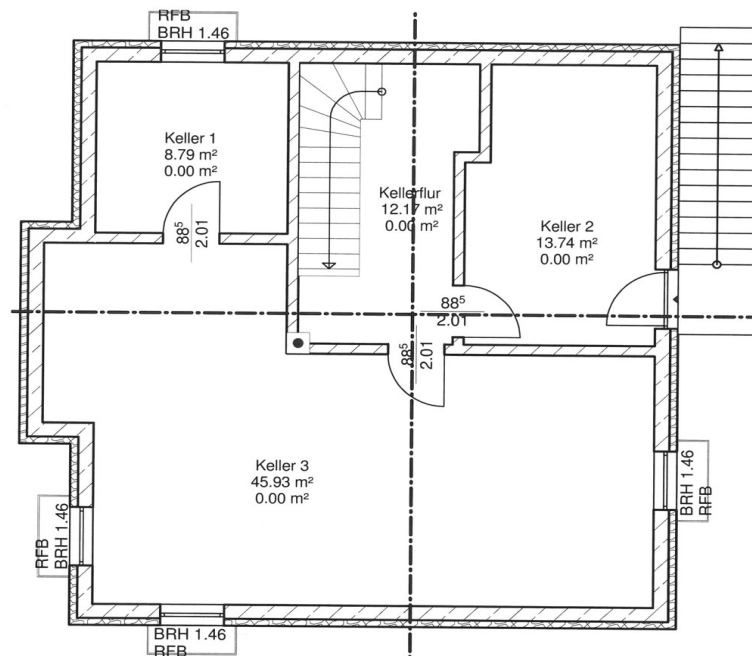
kontaktieren Sie
uns gerne

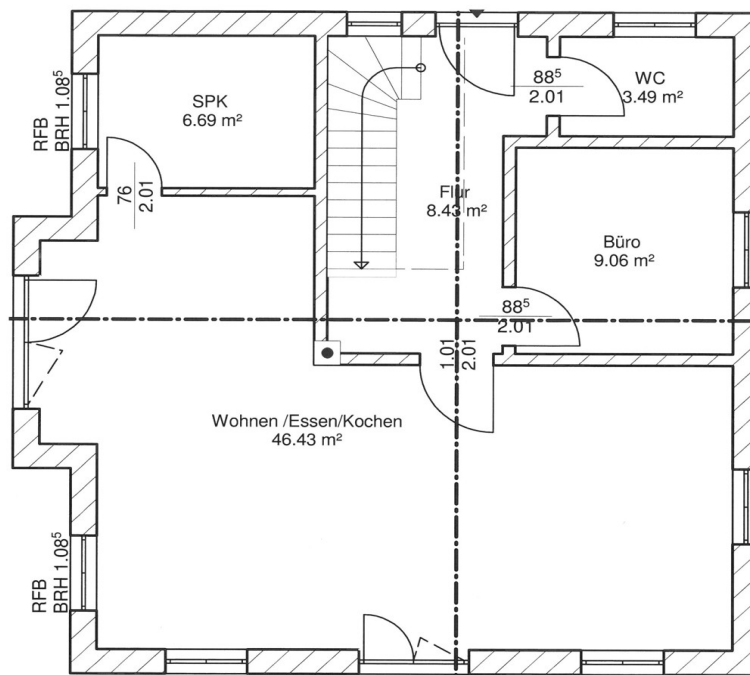
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech
+49 (0)8191 97 20 520
landsberg@von-poll.com

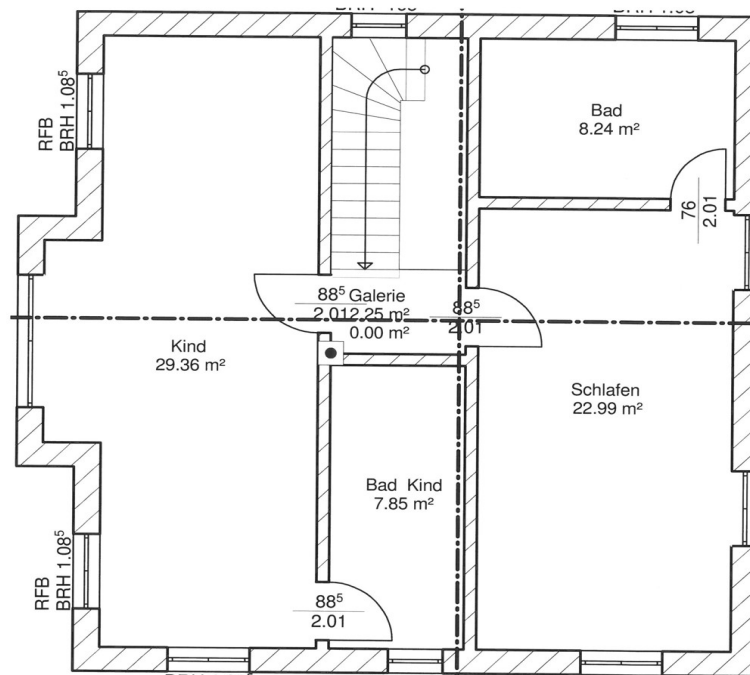
www.von-poll.com

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Grundrisse







Vorabzug für WP/Statik

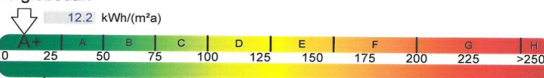
EFH in 86920 Denklingen



Effizienzlevel

Grundvariante
EFH in 86920 DenklingenCO₂-Emissionen 7.6 [kg/(m²·a)]

Endenergiebedarf



Primärenergiebedarf



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: 24142003 - 86920 Denklingen

Ein erster Eindruck

Diese exklusive Stadtvilla mit einer Einliegerwohnung im KfW-55-Standard zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und eine hohe Energieeffizienz aus, die durch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit einer Luft-/Wasserwärmepumpe erreicht wird. Das im Jahr 2018 in Massivbauweise errichtete Haus nutzt 36,5 cm starke Hohllochziegel, die sowohl eine hervorragende Wärmespeicherfähigkeit als auch eine ausgezeichnete Schalldämmung bieten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 152 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Beginnen wir im Keller, wo sich ein Flur von ca. 12 Quadratmetern und ein Hauswirtschaftsraum befinden. Besonders bemerkenswert ist die Einliegerwohnung mit knapp 55 Quadratmetern (nicht in der Wohnflächenberechnung mit einkalkuliert). Im Erdgeschoss finden Sie einen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe sowie Zugang zum Obergeschoss und Keller. Ein Schlafzimmer ist ebenfalls vorhanden. Der südliche Teil des Erdgeschosses beherbergt den großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 47 Quadratmetern, der durch seine offene Gestaltung eine nahtlose Kommunikation mit den Gästen während des Kochens ermöglicht. Die Deckenhöhe von 2,64 Metern und die großflächigen Fenster schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein Schwedenofen sorgt an kühlen Winterabenden für zusätzliche Gemütlichkeit. Außerdem gibt es eine Speisekammer im Küchenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit etwa 29 und 23 Quadratmetern, mit jeweils einem Tageslicht-Masterbad inkl. Dusche, Badewanne und WC. An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Abkühlung. Moderne Fliesen in Holzoptik unterstreichen das zeitgemäße Design. Im Außenbereich lädt die Süd-West-Terrasse zu entspannten Grillabenden ein, während der etwa 400 Quadratmeter große Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen bietet. Für ausreichend Parkmöglichkeiten stehen eine elektrische Doppelgarage und zwei Freistellplätze zur Verfügung. Bei Bedarf können auch die Stellplätze in der 30er-Zone genutzt werden. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Glasfaserleitung
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Fliesenböden in Holzoptik
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Masterbad, Bodenebener Dusche & Doppelbadewanne
- Kinderzimmer mit Masterbad & Bodenebener Dusche
- Schwedenofen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage in den Schlafräumen
- Elektr. Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Einliegerwohnung

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Alles zum Standort

In Denklingen erwartet Sie eine idyllische Lage, die sich durch eine optimale Verkehrsanbindung, vielfältige Infrastruktur und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten auszeichnet. Die Gemeinde Denklingen befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech in Bayern und bietet eine reizvolle Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Nahegelegende Anschlussstelle an die B17 lässt Sie Städte wie Landsberg oder Schongau innerhalb von 10 Minuten erreichen. Zum Wandertag oder Skiausflug in den Bergen bietet die B17 eine Fahrzeit von 45 Autominuten. Die Autobahn A96 ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Augsburg ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die umliegenden Ortschaften miteinander verbinden. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist. Für Freizeitaktivitäten bietet Denklingen und seine Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. In der Nähe befinden sich zudem Sporteinrichtungen wie Tennisplätze und Fußballfelder. Die Umgebung ist geprägt von Naturparks und Erholungsgebieten, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten eignen. Zusammenfassend bietet Denklingen eine perfekte Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung und der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie einer vielseitigen Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2027.

Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com