

**Gachenbach**

# Spacious two-family house in a very quiet residential area - Gachenbach

*Property ID: 25146110*



**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 187,8 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 770 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## At a glance

Property ID	25146110	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 187,8 m <sup>2</sup>	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2005		
Type of parking	2 x Car port		

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Electricity	Final energy consumption	34.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property





Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property





Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property





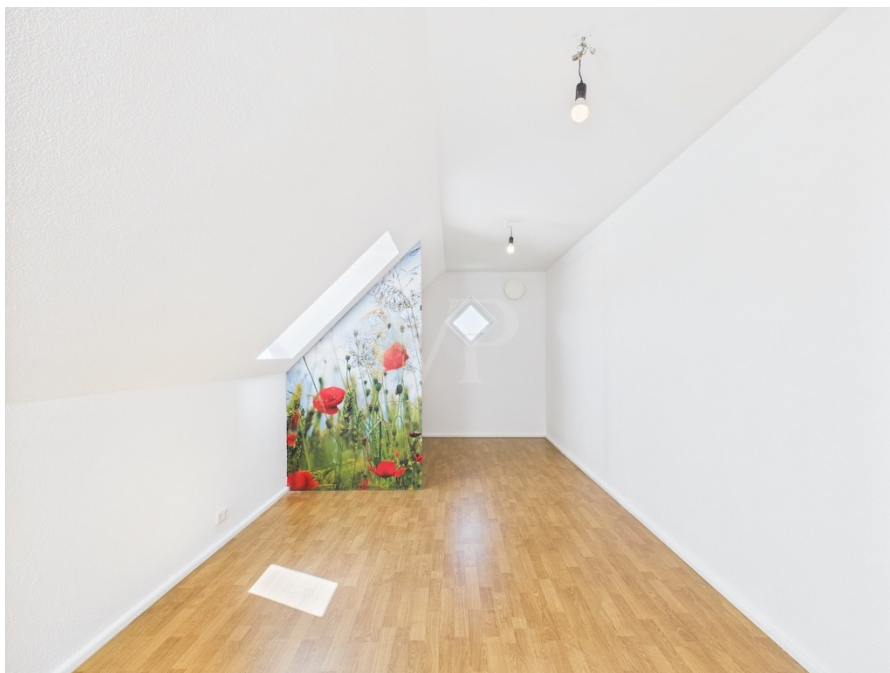
Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property





Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

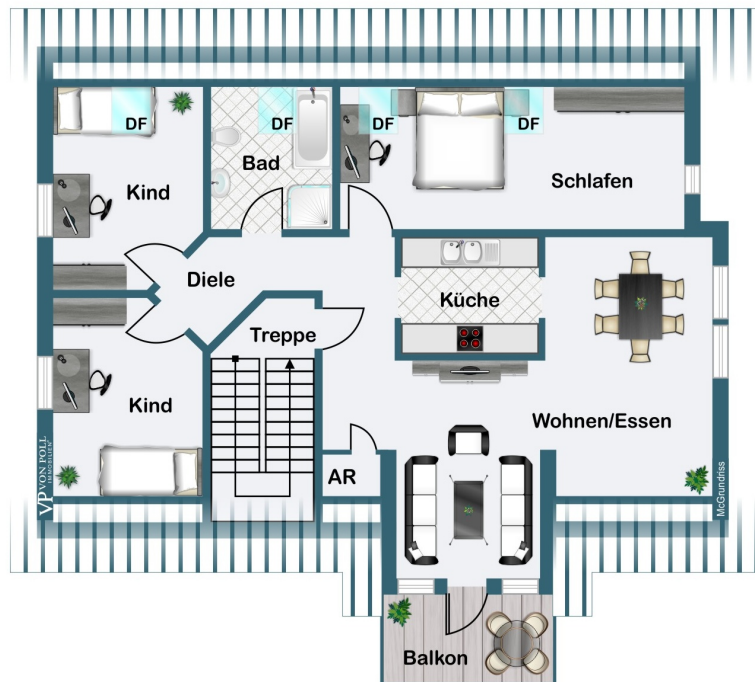
## The property



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.



**Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach**

## A first impression

Spacious two-family house with two separate apartments, a balcony, a terrace, a beautiful garden, and two carport parking spaces in a very quiet residential area in Gachenbach. The ground-floor apartment (3 rooms, kitchen, bathroom) features a generous and light-filled living/dining area with direct access to the terrace. The kitchen, bedroom, children's room, and a bathroom with natural light, equipped with a comfortable bathtub, shower, sink, and toilet comprise the other rooms of this apartment. The top-floor apartment (4 rooms, kitchen, bathroom) includes a large and open-plan living/dining area with space for a kitchen and direct access to the balcony, a bedroom, two children's rooms, and a bathroom with natural light, also equipped with a comfortable bathtub, shower, sink, and toilet. The top-floor apartment also features a practical storage room. Overview of floor space: Ground floor: approx. 86.84 m<sup>2</sup> (rented) Attic: approx. 100.96 m<sup>2</sup> (vacant) Total: approx. 187.80 m<sup>2</sup> We would be pleased to present this property to you in a comprehensive first impression via a virtual 360° tour. You will receive the link upon downloading the property details.

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Details of amenities

- Zweifamilienhaus in Holzständerbauweise
- zwei getrennte Wohneinheiten
- 3 ZKB mit überdachter Terrasse im EG
- 4 ZKB mit Balkon im DG
- weiße Holzfenster in 3-fach-Verglasung
- Laminat- und Granitböden
- Echtholztreppe mit Edelstahleinlagen im Treppenhaus
- Tageslichtbäder mit komfortabler Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC
- Fußbodenheizung
- Wärmepumpe
- Be- und Entlüftungsanlage
- gemeinschaftlicher HWR/Technikraum
- 2 x Abstellraum
- 2 x Carport-Stellplatz

**Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich sehr ruhig gelegen in der Gemeinde Gachenbach im südlichen Teil des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen. Alle wünschenswerten Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie z.B. Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Metzgereien, Bäckereien und vieles mehr sind in ca. 9 km mit dem Auto in Schrobenhausen zu finden. Zudem besteht mit der Anbindung an die Bundesstraße B300 eine gute Infrastruktur. Die Wohnlage ist besonders bei Familien und Naturliebhabern beliebt, da sich im nahem Umkreis viele Feld- und Wanderwege befinden.

Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 34.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.



Property ID: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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