

Lenting

# Einfamilienhaus mit herrlich großem Gartengrundstück und zwei großen Garagen

Property ID: 25146015



PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 115,63 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 614 m<sup>2</sup>

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

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

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## At a glance

Property ID	25146015	Purchase Price	545.000 EUR
Living Space	ca. 115,63 m <sup>2</sup>	Commission	3,57 % (inkl. MwSt.)
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1965		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	184.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	01.09.2035	Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1965

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



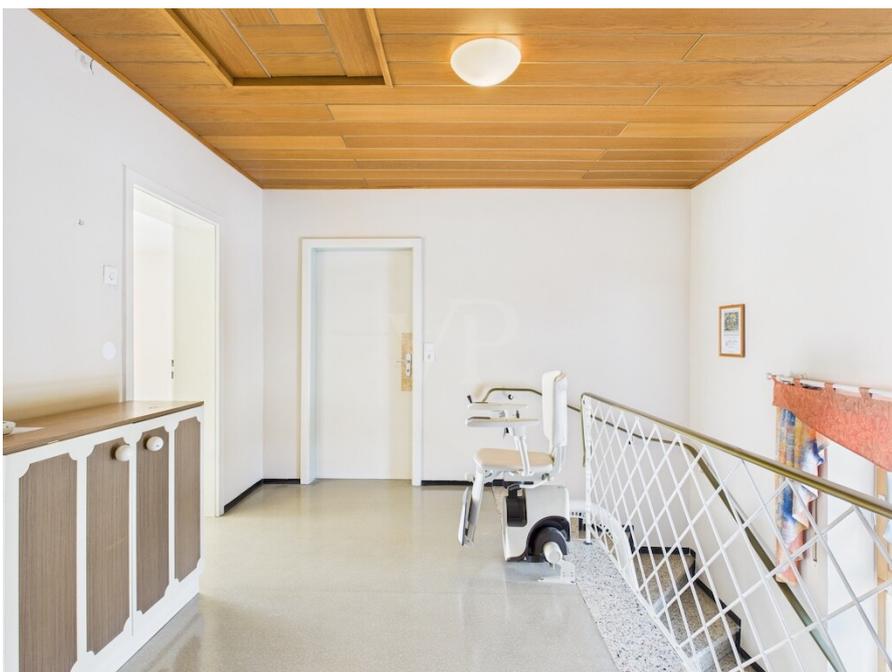
Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## The property



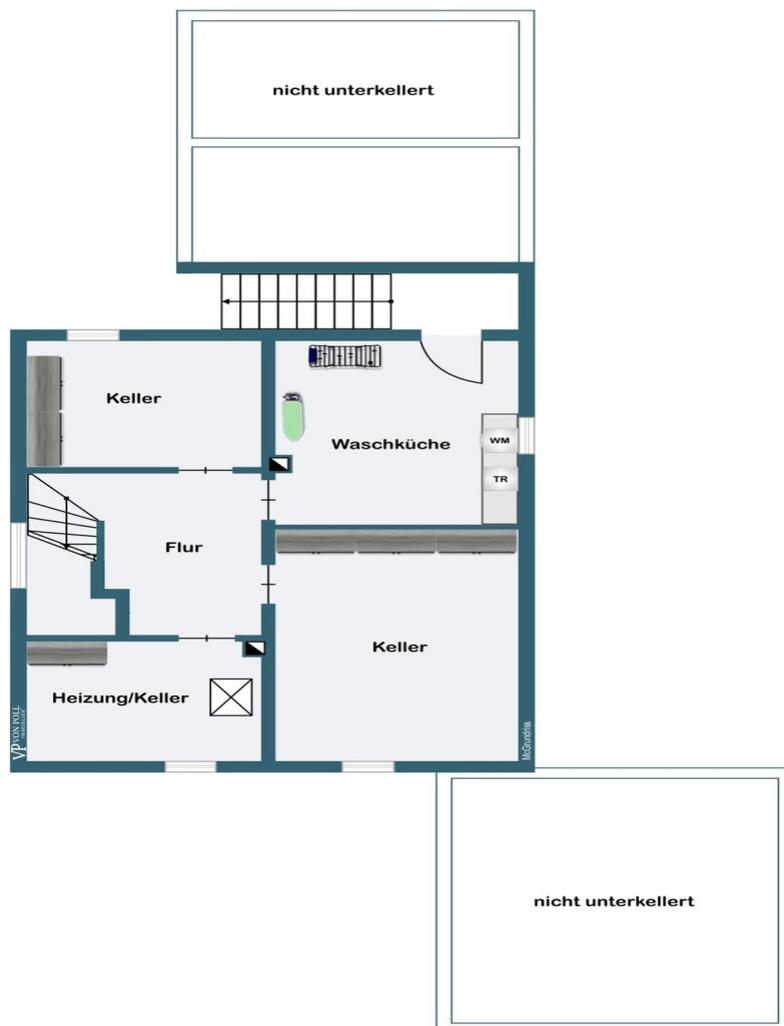
Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

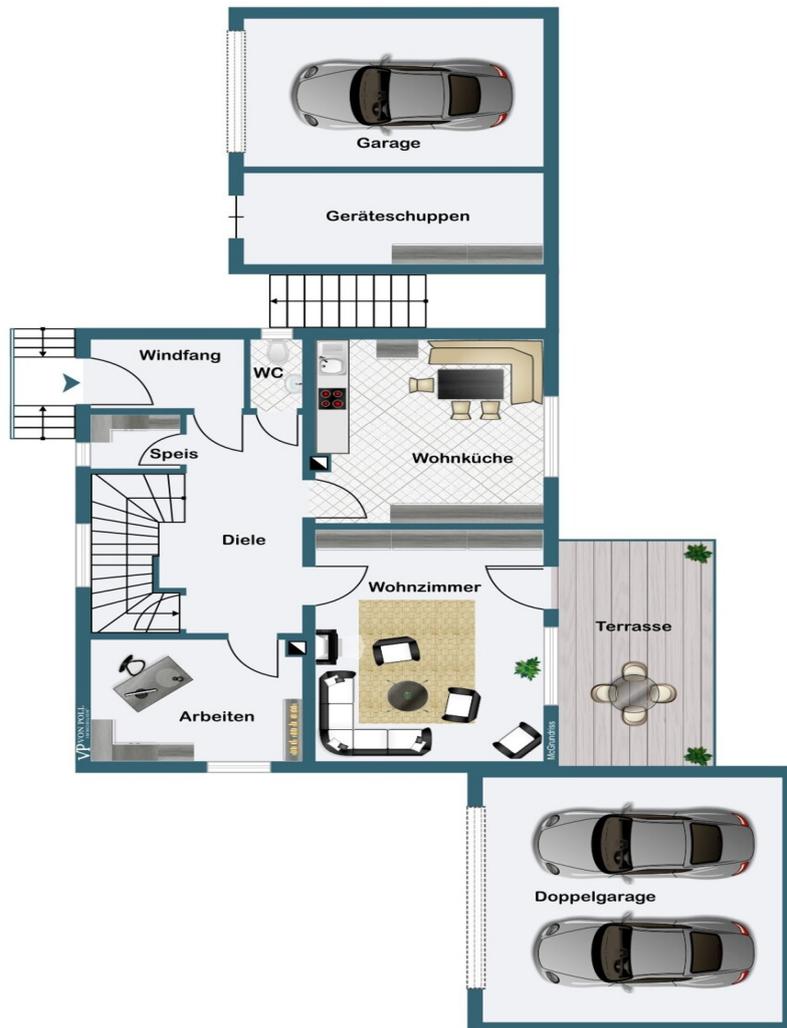
## The property



Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## 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: 25146015 - 85101 Lenting

## A first impression

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Einfamilienhaus mit herrlich großem Gartengrundstück in schöner Wohnlage!

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Dachspeicher, Vollunterkellerung, Terrasse, Balkon, einer Garage mit Geräteschuppen, einer Doppelgarage und herrlich großem Gartengrundstück in schöner Wohnlage von Lenting.

Im Erdgeschoss des Hauses mit insgesamt ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 614 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich das Wohnzimmer mit Terrassenzugang, eine komfortable Wohnküche, ein Raum zum Arbeiten sowie ein WC und eine Abstellkammer / Speis.

Ein heller, offener Tageslicht-Treppenaufgang führt vom Wohnbereich des Erdgeschosses zu den Schlafräumen im Obergeschoss mit einem Eltern-Schlafzimmer inkl. Balkon, einem größeren Kinderzimmer sowie einem weiteren kleinen Raum für ein Kind zum Spielen oder Gäste. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein Bad mit Tageslicht sowie eine weitere Abstellkammer und der Zugang zum Dachspeicher über eine Zugtreppe.

Das Haus ist voll unterkellert mit überdachter Kelleraußentreppe und bietet mit den komplett gefliesten Kellerräumen viel zusätzlichen Platz. Neben einem großen beheizten Hauswirtschaftsraum befindet sich dort ein ebenso beheizter Hobbykeller, ein Lagerraum sowie der Kellerraum mit Heizung und Tank.

Als Besonderheit verfügt die Immobilie über zwei Garagen. Die Garage mit Geräteschuppen aus dem Ursprungsbaujahr befindet sich im rückwärtigen Grundstück und kann als Lagerfläche für Gartengeräte, Fahrräder, usw., aber selbstverständlich auch als Garage für Kfz, Motorräder oder Anhänger genutzt werden. Später, ca. im Jahr 1996, wurde eine weitere Doppelgarage mit Dachspitz im Einfahrtsbereich des Grundstücks errichtet. Auf diese Weise können Fahrzeuge mit einer bequemen Einfahrt komfortabel vor Wind und Wetter geschützt untergestellt werden.

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## Details of amenities

- Einfamilienhaus in Ziegelbauweise
- zwei Vollgeschosse (obere Etage ohne Dachschrägen)
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Dachspeicher (Zugang mit Zugtreppe)
- eine Garage mit Geräteschuppen aus dem Ursprungsbaujahr
- eine zusätzliche, später errichtete Doppelgarage
- großes, sonniges Gartengrundstück

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
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.

Property ID: 25146015 - 85101 Lenting

## 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)