

Vohburg an der Donau / Rockolding

Großzügiges Dreifamilienhaus mit Gartenvielfalt und modernem Wohngefühl

Property ID: 25149057



PURCHASE PRICE: 846.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.183 m²

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

- **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: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

At a glance

Property ID	25149057	Purchase Price	846.000 EUR
Living Space	ca. 271 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2011
Bedrooms	3	Condition of property	Modernised
Bathrooms	3	Construction method	Solid
Year of construction	1966	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	87.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.02.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



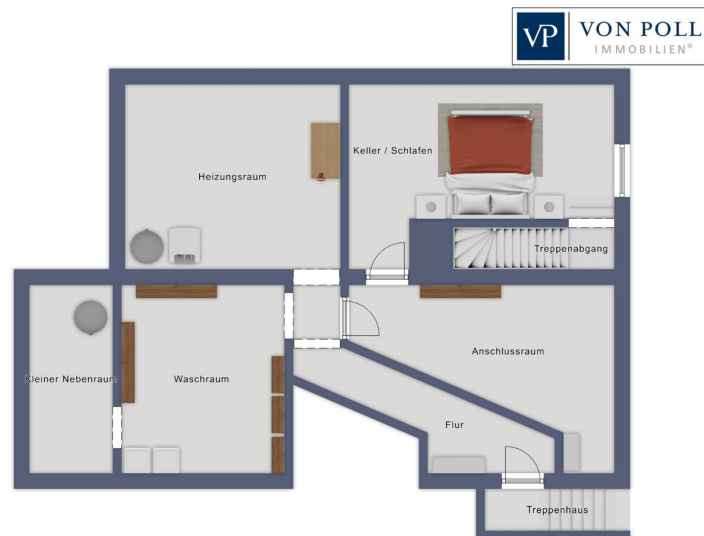
Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

The property



Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

Floor plans



Planung: GfH/MS/MS



Planung: GfH/MS/MS



www.von-poll.com



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: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

A first impression

Dieses modernisierte Dreifamilienhaus bestehend aus Erdgeschosswohnung, Obergeschosswohnung und ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1966 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 271 m² viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.183 m² großen Grundstück und bietet somit ein umfangreiches Außenareal, das vielfältig nutzbar ist.

Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfassend modernisiert und präsentiert sich seither in einem zeitgemäßen Zustand. Besonders hervorzuheben ist das Heizsystem: Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung, unabhängig von der Jahreszeit. Des Weiteren ist eine PV Anlage mit einem Speicher hervorzuheben.

Mit insgesamt sechs Zimmern steht ausreichend Platz für unterschiedliche Bedürfnisse zur Verfügung. Drei der sechs Räume sind ausdrücklich als Schlafzimmer ausgewiesen, sodass auch größere Familien oder Wohngemeinschaften von der Raumaufteilung profitieren können. Ergänzt wird das Angebot durch drei Badezimmer, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen und Privatsphäre für alle Bewohner ermöglichen.

Das Dreifamilienhaus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohnkonzepte und kann sowohl als Generationenhaus, zur Unterbringung einer größeren Familie oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Die durchdachte Aufteilung der Zimmer schafft Freiraum zur persönlichen Entfaltung und gestattet individuelle Nutzungsvarianten.

Das Grundstück überzeugt durch seine Größe von ca. 1.183 m² und bietet viele Möglichkeiten, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als Spielfläche, Rückzugsort im Grünen oder Bereiche für Ihr Hobby – hier lassen sich verschiedenste Pläne verwirklichen.

Mit seiner Wohnfläche und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Dreifamilienhaus eine interessante Immobilie für Käufer dar, die auf der Suche nach ausreichend Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind.

Das Dreifamilienhaus hat derzeit keine bestehenden Mietverträge und kann somit von den neuen Eigentümern auch komplett nach eigenen Wünschen genutzt werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu

überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

Details of amenities

- PV-Anlage mit 22 kWq
- Speicher 13,7 kWh
- Warmwassererzeugung mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fassadendämmung 14 cm

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

All about the location

Rockolding, ein idyllischer Ortsteil von Vohburg an der Donau, besticht durch seine harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und moderner Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und lebenswertes Umfeld bietet. Der Ortsteil profitiert von einer stabilen Bevölkerungszunahme, die durch den Zuzug junger Familien und eine familienfreundliche demografische Struktur geprägt ist.

Als attraktiver Pendlerstandort nahe München und Ingolstadt überzeugt Rockolding mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, etwa durch die Autobahn A9 und Bundesstraße 16, die eine schnelle Erreichbarkeit der Metropolregionen garantiert. Der Bahnhof Vohburg-Rockolding mit der Anbindung an Ingolstadt und Regensburg ist nur ca. 500 m entfernt. Ebenso bietet die nahegelegene Bushaltestelle, ebenfalls nur ca. 500 m entfernt, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und ermöglicht eine flexible Mobilität innerhalb der Region.

Die unmittelbare Umgebung rund um Rockolding bietet ein vielfältiges Freizeit- und Bildungsangebot, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist. Kindergärten wie der „Kindergarten Sonnenschein“ sind etwa 400 m entfernt und in ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine liebevolle Betreuung der Kleinsten. Grund- und Mittelschulen in Vohburg sind rund 3 km entfernt und in ca. 8 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Für die Gesundheit der Familie stehen zahlreiche Ärzte und Apotheken in kurzer Distanz zur Verfügung, darunter die „Agnes Bernauer Apotheke“ und verschiedene Fachärzte, die rund 3 km entfernt und in ca. 8 Minuten mit dem Auto erreichbar sind.

Sportvereine wie der FC Rockolding mit Tennis- und Fußballangeboten sind ebenfalls in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar und fördern Gemeinschaft sowie Bewegung. Zahlreiche gastronomische Einrichtungen, darunter gemütliche Restaurants und Cafés in fußläufiger und kurzer Autofahrdistanz, runden das Angebot ab und schaffen Orte für gemeinsame Familienmomente.

Rockolding bei Vohburg an der Donau überzeugt zudem durch seine verkehrsgünstige Lage im Herzen Bayerns:

Vohburg an der Donau ca. 3,7 km / ca. 5 Min. mit dem Auto

München ca. 83 km / ca. 60 Min. mit dem Auto

Flughafen München ca. 73 km / ca. 45 Min. mit dem Auto

Pfaffenhofen an der Ilm ca. 29 km / ca. 30 Min. mit dem Auto

**Ingolstadt ca. 19 km / ca. 23 min. mit dem Auto
Nürnberg ca. 110 km / ca. 1,25 Stunden**

Für Familien, die Wert auf eine sichere, naturnahe und zugleich gut angebundene Wohnlage legen, präsentiert sich Rockolding als ein Ort, der Geborgenheit und Lebensqualität in idealer Weise vereint. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine Gemeinschaft, in der Ihre Kinder behütet aufwachsen und Sie sich rundum wohlfühlen können.

Property ID: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

Other information

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: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com