

Gachenbach

## Amplia casa de dos familias en una zona residencial muy tranquila - Gachenbach

Número de propiedad: 25146110



PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 187,8 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## De un vistazo

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Número de propiedad  | 25146110                 |
| Superficie habitable | ca. 187,8 m <sup>2</sup> |
| Habitaciones         | 7                        |
| Dormitorios          | 5                        |
| Baños                | 2                        |
| Año de construcción  | 2005                     |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches     |

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Precio de compra       | 529.000 EUR                              |
| Casa                   | Casa bifamiliar                          |
| Comisión               | 3,57 % (inkl. MwSt.)                     |
| Estado de la propiedad | cuidado                                  |
| Método de construcción | Estructura de madera                     |
| Características        | Terraza, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Electricidad                   | Consumo de energía final                            | 34.50 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 22.07.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2005                   |

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Una primera impresión

Espaciosa casa adosada con dos apartamentos independientes, balcón, terraza, un hermoso jardín y dos plazas de aparcamiento en una tranquila zona residencial de Gachenbach. El apartamento de la planta baja (3 habitaciones, cocina y baño) cuenta con un amplio y luminoso salón-comedor con acceso directo a la terraza. La cocina, el dormitorio, la habitación infantil y un baño con luz natural, equipado con una cómoda bañera, ducha, lavabo e inodoro, conforman las demás estancias de este apartamento. El apartamento de la planta superior (4 habitaciones, cocina y baño) incluye un amplio salón-comedor diáfano con espacio para una cocina y acceso directo al balcón, un dormitorio, dos habitaciones infantiles y un baño con luz natural, también equipado con una cómoda bañera, ducha, lavabo e inodoro. El apartamento de la planta superior también cuenta con un práctico trastero. Resumen de la superficie útil: Planta baja: aprox. 86,84 m<sup>2</sup> (alquilada) Ático: aprox. 100,96 m<sup>2</sup> (libre) Total: aprox. 187,80 m<sup>2</sup>. Nos complace presentarle esta propiedad con una primera impresión completa mediante un recorrido virtual de 360°. Recibirá el enlace al descargar la información de la propiedad.

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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