

Gachenbach-Sattelberg

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Sauna

Número de propiedad: 26149057



**PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 250 m² • HABITACIONES: 6 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.098 m²**

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

- **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: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

De un vistazo

Número de propiedad	26149057
Superficie habitable	ca. 250 m ²
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1972

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Características	Terraza, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	21.04.2033

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	233.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1972

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La propiedad



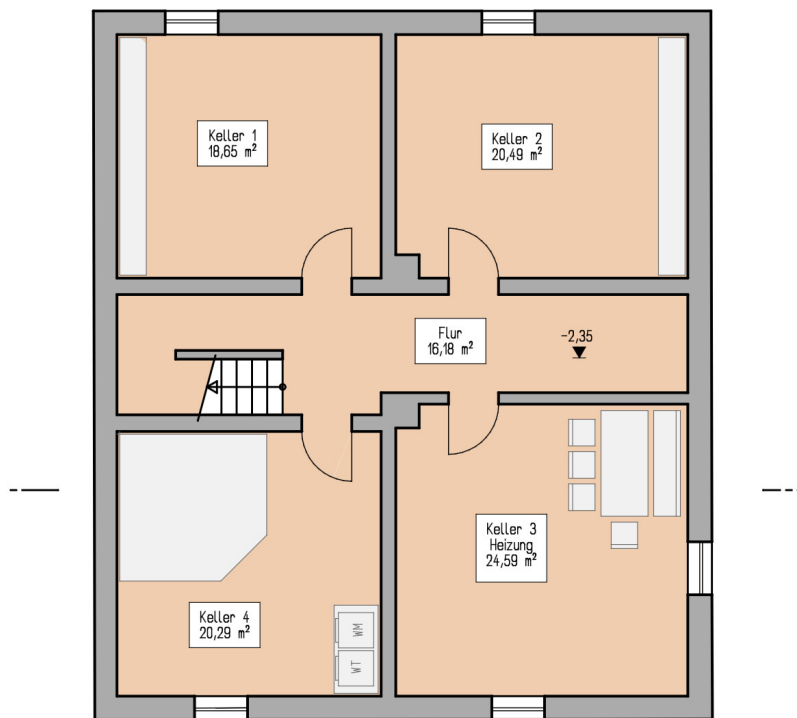
Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

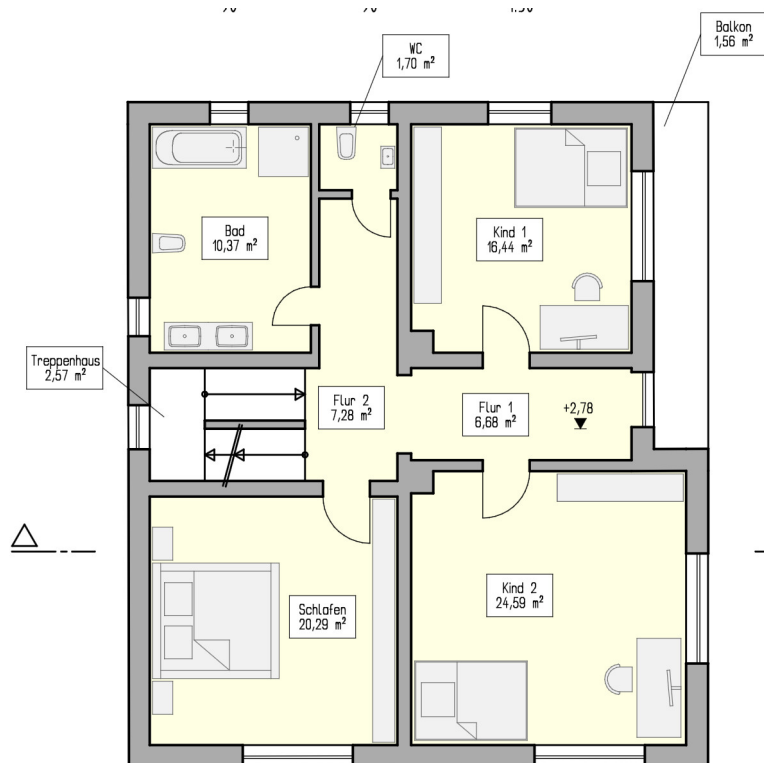
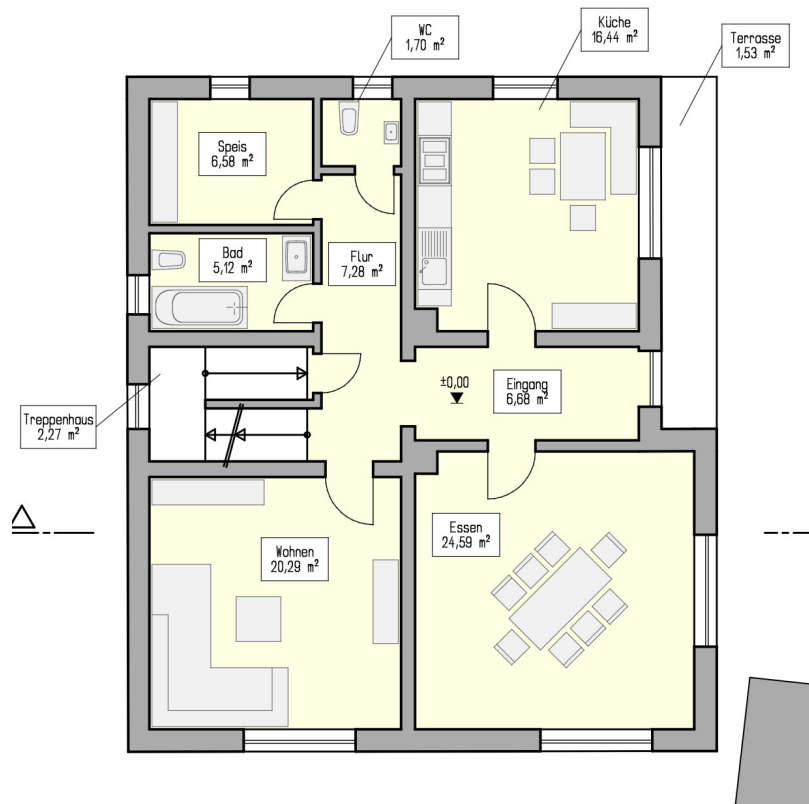
La propiedad

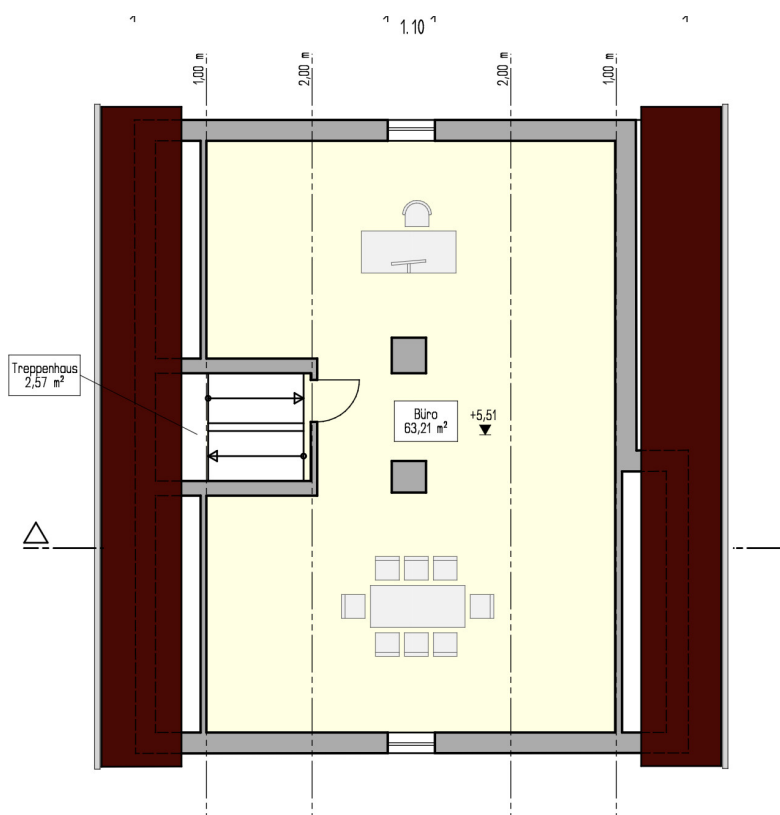


Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

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: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus ca. aus dem Baujahr 1972 (die Angabe stammt vom Voreigentümer, das genaue BJ ist nicht bekannt, es liegen keine originalen Pläne vor) bietet auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem Grundstück von etwa 1.098 m² vielfältige Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und eignet sich ideal für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit viel Platz im Innen- und Außenbereich suchen.

Beim Betreten des Grundstücks begrüßt Sie ein gepflegter Vorgarten mit liebevoll angelegten Beeten und Sträuchern, der einen ersten freundlichen Eindruck vermittelt. Das Haus präsentiert sich in einer klassischen Architektur mit einer Fassade in weiß und Holz-Elementen, wodurch es harmonisch in das umliegende Wohngebiet eingebettet ist.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, sodass jeder Bewohner über ausreichend Privatsphäre verfügt. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein großzügiger Essbereich, der durch mehrere große Fenster und einen gepflegten Parkettboden eine angenehme und helle Atmosphäre schafft und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Das Wohnzimmer überzeugt durch viel Tageslicht und einen Blick ins Grüne. Hier lassen sich entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden genießen. Die Wohnbereiche sind freundlich gestaltet und durch große Fenster lichtdurchflutet.

Die Küche ist modern eingerichtet, bietet viel Arbeitsfläche und verfügt über praktische Einbauten aus Holz sowie einen angrenzenden Essplatz für den Alltag. Zwei Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und einen schönen Ausblick in den Garten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch großzügige Stellflächen und einen Kleiderschrank, der für viel Stauraum sorgt, sowie einer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne. Die Kinderzimmer sind ebenfalls geräumig und hell, mit großen Fensterfronten, ideal geeignet für eine individuelle Gestaltung.

Beide Badezimmer sind zeitlos gefliest und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, sodass den Bedürfnissen verschiedener Bewohner entsprochen wird.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weitläufiger Büroraum mit sichtbaren Holzträgern und modernen Arbeitsbereichen, der sich sowohl für Homeoffice als auch als Hobbyraum nutzen lässt. Eine stilvolle Pendelleuchte sorgt für angenehmes Arbeitslicht.

Für entspannende Stunden steht im Untergeschoss eine eigene Sauna zur Verfügung – ein besonderer Rückzugsort für erholsame Momente nach einem arbeitsreichen Tag.

Der Außenbereich erstreckt sich über einen großen Garten mit Baumbestand und gepflegter Rasenfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Spiel, Erholung oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Eine neben dem Haus gelegene, separate Scheune erweitert das Platzangebot um wertvolle Nutzfläche für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Platzangebot mit durchdachter Raumaufteilung und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.
Es liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein zweites EFH auf der gleichen Flurnummer vor.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu gewinnen.

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Detalles de los servicios

- Bauvoranfrage zu einem weiteren Baukörper positiv

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Todo sobre la ubicación

Das Anwesen befindet sich im ruhigen Ortsteil Sattelberg der Gemeinde Gachenbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Gachenbach zählt rund 2.600 Einwohner, Sattelberg selbst ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil mit etwa 200 Bewohnern.

Die Lage vereint ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Weillach und Sattelberg bilden eine Einheit und bieten mit Edeka, Metzgerei und Bank eine solide Nahversorgung. Die S-Bahn-Station in Petershausen ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung Richtung München. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine gut ausgebaut Infrastruktur finden sich im nahegelegenen Schrobenhausen.

***Entfernungen:**

- Gachenbach: ca. 4 km, ca. 6 Minuten Fahrzeit
- Schrobenhausen: ca. 11 km, ca. 15 Minuten Fahrzeit
- Aichach: ca. 15 km, ca. 17 Minuten Fahrzeit
- Pfaffenhofen a. d. Ilm: ca. 19 km , ca. 20 Minuten Fahrzeit
- Flughafen Augsburg: ca. 40 km, ca. 33 Minuten Fahrzeit
- Augsburg: ca. 41 km, ca. 37 Minuten Fahrzeit
- Ingolstadt: ca. 51 km, ca. 45 Minuten Fahrzeit
- Flughafen München ca. 59 km, ca. 51 Minuten Fahrzeit
- München: ca. 68 km, ca. 60 Minuten Fahrzeit

Sattelberg steht für Ruhe, Weitblick und Lebensqualität - ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com