Denklingen

A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 24142003

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152 m^2 • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 762 m^2

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24142003
Surface habitable	ca. 152 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	25.04.2024
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	3
Année de construction	2018
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 81 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	LUFTWP
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.11.2027
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	22.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

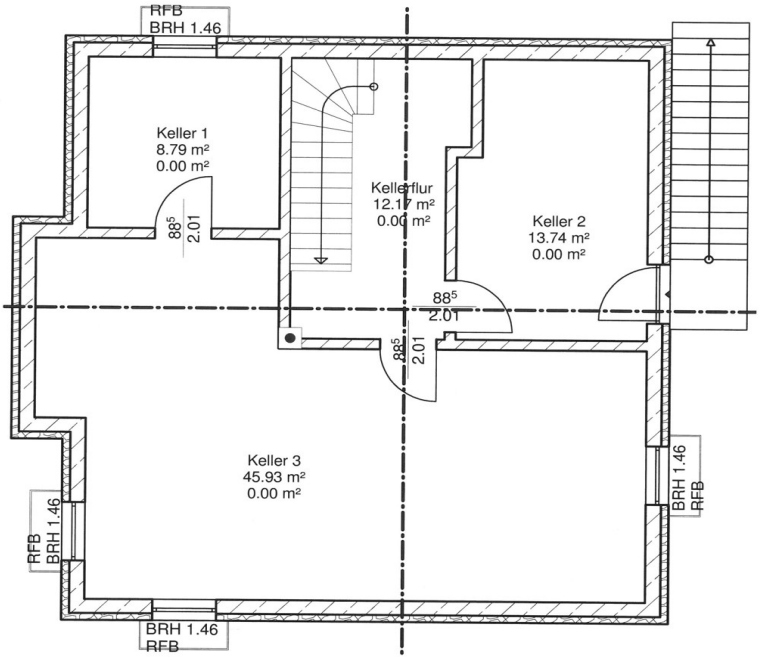
La propriété

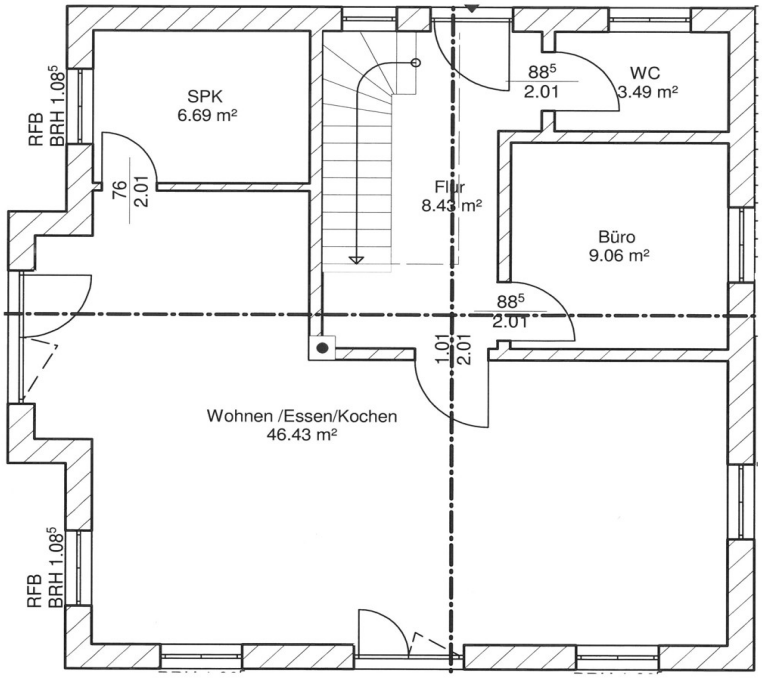
CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

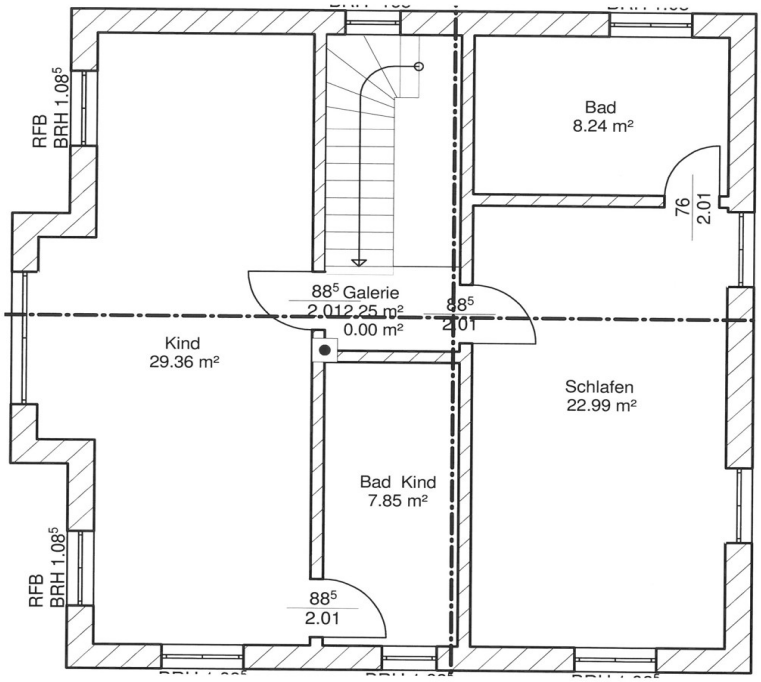
La propriété

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Plans d'étage




SPK
6.69 m²
RFB
BRH 1.08⁵
76
2.01
Flur
8.43 m²
88⁵
2.01
WC
3.49 m²
Büro
9.06 m²
88⁵
2.01
1.01
2.01
Wohnen /Essen/Kochen
46.43 m²
RFB
BRH 1.08⁵

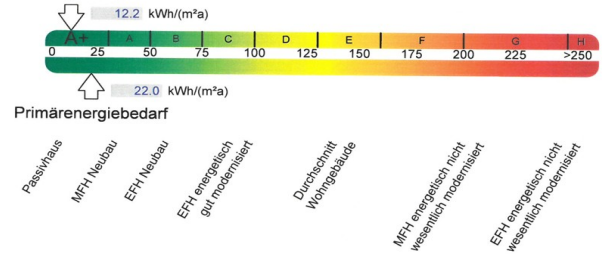

RFB
BRH 1.08⁵
Bad
8.24 m²
76
2.01
88⁵ Galerie
2.01 2.25 m²
0.00 m²
88⁵
2.01
Kind
29.36 m²
Schlafen
22.99 m²
Bad Kind
7.85 m²
RFB
BRH 1.08⁵
88⁵
2.01

Effizienzlevel

Grundvariante
EFH in 86920 Denklingen

CO2-Emmissionen 7.6 [kg/(m²*a)]

Endenergiebedarf



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Une première impression

Diese exklusive Stadtvilla mit einer Einliegerwohnung im KfW-55-Standard zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und eine hohe Energieeffizienz aus, die durch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit einer Luft-/Wasserwärmepumpe erreicht wird. Das im Jahr 2018 in Massivbauweise errichtete Haus nutzt 36,5 cm starke Hohllochziegel, die sowohl eine hervorragende Wärmespeicherfähigkeit als auch eine ausgezeichnete Schalldämmung bieten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 152 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Beginnen wir im Keller, wo sich ein Flur von ca. 12 Quadratmetern und ein Hauswirtschaftsraum befinden. Besonders bemerkenswert ist die Einliegerwohnung mit knapp 55 Quadratmetern (nicht in der Wohnflächenberechnung mit einkalkuliert). Im Erdgeschoss finden Sie einen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe sowie Zugang zum Obergeschoss und Keller. Ein Schlafzimmer ist ebenfalls vorhanden. Der südliche Teil des Erdgeschosses beherbergt den großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 47 Quadratmetern, der durch seine offene Gestaltung eine nahtlose Kommunikation mit den Gästen während des Kochens ermöglicht. Die Deckenhöhe von 2,64 Metern und die großflächigen Fenster schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein Schwedenofen sorgt an kühlen Winterabenden für zusätzliche Gemütlichkeit. Außerdem gibt es eine Speisekammer im Küchenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit etwa 29 und 23 Quadratmetern, mit jeweils einem Tageslicht-Masterbad inkl. Dusche, Badewanne und WC. An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Abkühlung. Moderne Fliesen in Holzoptik unterstreichen das zeitgemäße Design. Im Außenbereich lädt die Süd-West-Terrasse zu entspannten Grillabenden ein, während der etwa 400 Quadratmeter große Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen bietet. Für ausreichend Parkmöglichkeiten stehen eine elektrische Doppelgarage und zwei Freistellplätze zur Verfügung. Bei Bedarf können auch die Stellplätze in der 30er-Zone genutzt werden. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Détails des commodités

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Glasfaserleitung
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Fliesenböden in Holzoptik
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Masterbad, Bodenebener Dusche & Doppelbadewanne
- Kinderzimmer mit Masterbad & Bodenebener Dusche
- Schwedenofen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage in den Schlafräumen
- Elektr. Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Tout sur l'emplacement

In Denklingen erwartet Sie eine idyllische Lage, die sich durch eine optimale Verkehrsanbindung, vielfältige Infrastruktur und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten auszeichnet. Die Gemeinde Denklingen befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech in Bayern und bietet eine reizvolle Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Nahegelegende Anschlussstelle an die B17 lässt Sie Städte wie Landsberg oder Schongau innerhalb von 10 Minuten erreichen. Zum Wandertag oder Skiausflug in den Bergen bietet die B17 eine Fahrzeit von 45 Autominuten. Die Autobahn A96 ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Augsburg ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die umliegenden Ortschaften miteinander verbinden. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist. Für Freizeitaktivitäten bietet Denklingen und seine Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. In der Nähe befinden sich zudem Sporteinrichtungen wie Tennisplätze und Fußballfelder. Die Umgebung ist geprägt von Naturparks und Erholungsgebieten, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten eignen. Zusammenfassend bietet Denklingen eine perfekte Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung und der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie einer vielseitigen Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2027. Endenergiebedarf beträgt 22.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

CODE DU BIEN: 24142003 - 86920 Denklingen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Dirk Bolsinger

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech
E-Mail: landsberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com