

Vohburg an der Donau / Rockolding

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit Gartenvielfalt und modernem Wohngefühl

**CODE DU BIEN: 25149057**



**PRIX D'ACHAT: 900.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 271 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN:  
1.183 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

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

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25149057	Prix d'achat	900.000 EUR
Surface habitable	ca. 271 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2011
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1966	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	87.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.02.2036	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## La propriété



CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Plans d'étage



www.von-poll.com



www.von-poll.com



www.von-poll.com



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

## Une première impression

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1966 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich auf einem ca. 1.183 m<sup>2</sup> 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 Batterien 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 Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss 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. Dank der drei Badezimmer lassen sich mehrere Wohneinheiten im Haus realisieren, was insbesondere für Menschen mit einem Wunsch nach gemeinschaftlichem Wohnen relevant sein kann.

Das Grundstück überzeugt durch seine Größe von ca. 1.183 m<sup>2</sup> 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.

Die Immobilie befindet sich aufgrund der Modernisierung im Jahr 2011 in einem sehr gepflegten Zustand, der den Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen gerecht wird. Die technische Ausstattung entspricht aktuellen Standards; insbesondere die installierte Fußbodenheizung schafft zeitgemäßen Wohnkomfort. Mit seiner Wohnfläche und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Mehrfamilienhaus eine interessante Immobilie für Käufer dar, die auf der Suche nach ausreichend Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding**

## Contact

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

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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