

Gachenbach

## Großzügiges Zweifamilienhaus in sehr ruhiger Wohnlage - Gachenbach

????????? ??????????: 25146110



????? ????????: 529.000 EUR • ??????????: ca. 187,8 m<sup>2</sup> • ????????: 7 • ??????? ????: 770 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

## ?? ??? ????

|                      |                                   |
|----------------------|-----------------------------------|
| ????????? ?????????? | 25146110                          |
| ???????????          | ca. 187,8 m <sup>2</sup>          |
| ?????????            | 7                                 |
| ?????????? ???       | 5                                 |
| ???????????          |                                   |
| ???????????          | 2                                 |
| ????? ????????????   | 2005                              |
| ????? ????????????   | 2 x ?????????? ???<br>??????????? |

|                |                                 |
|----------------|---------------------------------|
| ????? ???????? | 529.000 EUR                     |
| ???????????    | 3,57 % (inkl. MwSt.)            |
| ?????????      | ?????? ????????                 |
| ???????????    |                                 |
| ???????        | ?????????, ????,<br>??????????? |

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

## ????????????? ??????????

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| ???????????         | ?????????????            |
| ???????????         | ???????????              |
| ???? ???? ????????  | ???????????????          |
| ???????????????     | 22.07.2035               |
| ??????????????????? |                          |
| ?????? ???          |                          |
| ???? ???? ????????  | ?????? ???? ???????????? |
|                     | ????? / ?????            |

| ??????????????????? | VERBRAUCH                  |
|---------------------|----------------------------|
| ???????????         |                            |
| ???????             | 34.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ???????????         |                            |
| ???????????         |                            |
| ???????????         | A                          |
| ???????????         |                            |
| ???????????         |                            |
| ???????????         |                            |
| ???? ???? ????????  | 2005                       |
| ????????? ?? ??     |                            |
| ???????????         |                            |
| ??????????????????? |                            |

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ????????



???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ??????



???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ??????



????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ????????



???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ??????



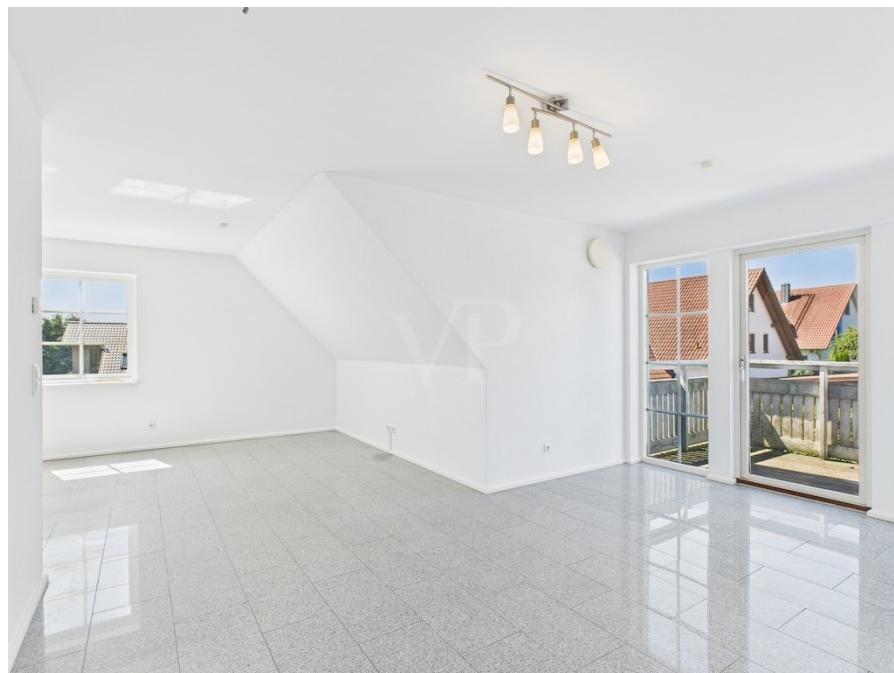
????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ????????



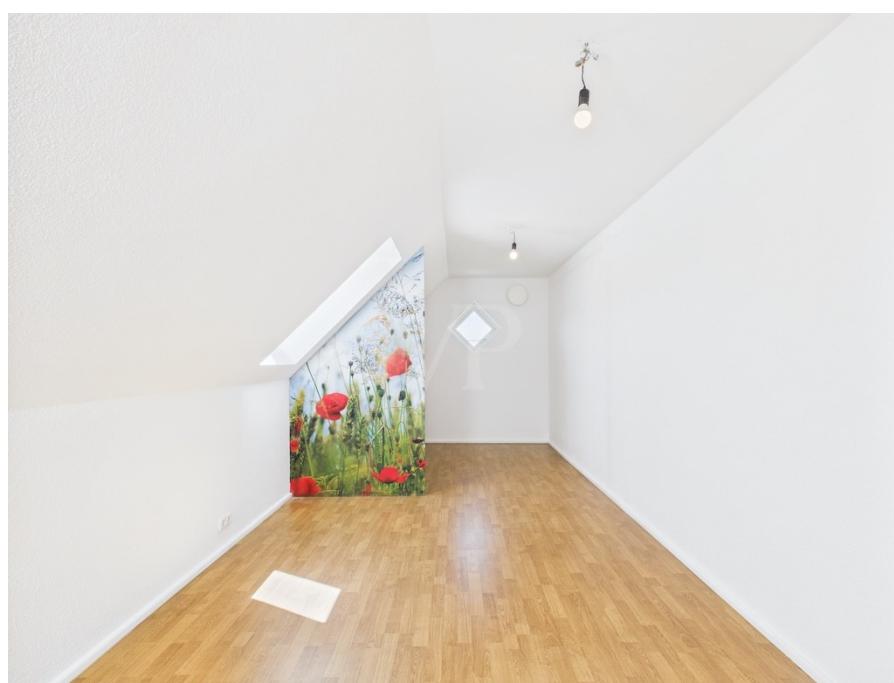
????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ????????



????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ????????



???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

?? ??????



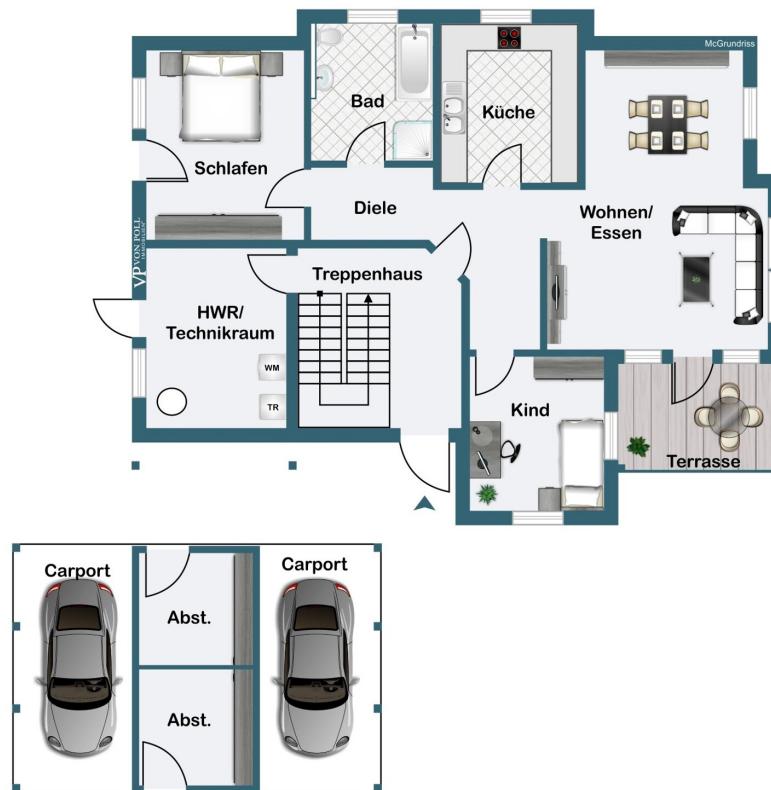
????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

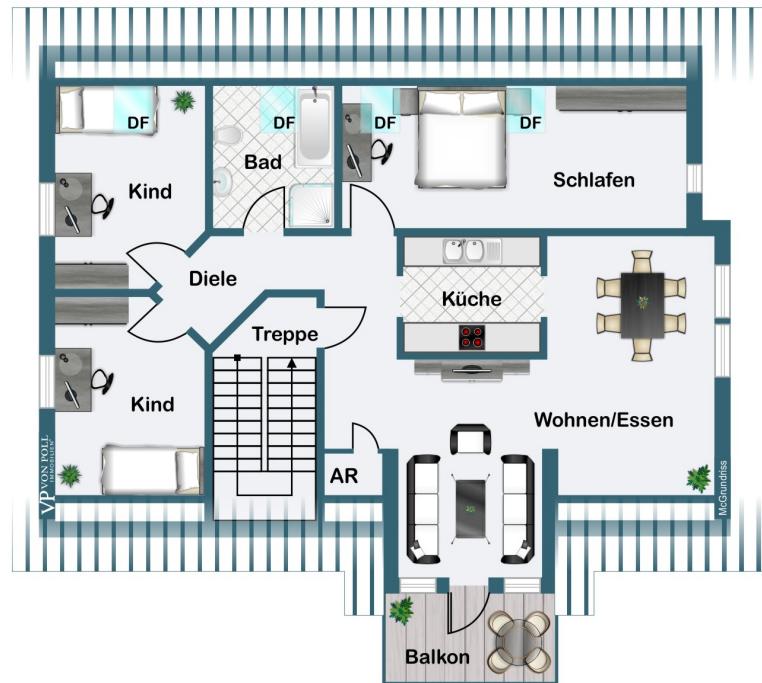
?? ????????



????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
????? ????, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ??.

???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

## ??? ????? ????????

Großzügliches Zweifamilienhaus mit zwei geteilten Wohnungen, Balkon, Terrasse, herrlichem Garten und 2 Carport-Stellplätzen in sehr ruhiger Wohnlage in Gachenbach.

Die 3 ZKB Erdgeschoßwohnung verfügt über einen großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse. Die Küche, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC bilden die weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung.

In der 4 ZKB Dachgeschosswohnung befinden sich neben einem großen und offenen Wohn-/Essbereich mit Platz für die Installation einer Küche und direktem Zugang auf den Balkon, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad ebenfalls ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich verfügt die Dachgeschosswohnung noch über einen praktischen Abstellraum.

Übersicht Flächen:

Erdgeschoß: ca. 86,84 m<sup>2</sup> (vermietet)

Dachgeschoss: ca. 100,96 m<sup>2</sup> (frei)

Gesamt: ca. 187,80 m<sup>2</sup>

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

## ???????????????? ??? ????????

- 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

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

??? ??? ??? ??????????

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.

???????? ?????: 25146110 - 86565 Gachenbach

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

????????? ??????????: 25146110 - 86565 Gachenbach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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