Markt Indersdorf

Einfamilien-/Mehrgenerationenhaus mit Wellnessbereich - Wohnen und Arbeiten in zentraler Lage

??????? ????????: 25144006

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

???? ??????: **2.190.000 EUR** • ?????????: **ca. 450 m²** • ???????: **8** • ?????? ???: **916 m²**

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25144006
?????????	ca. 450 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	7
????????	3
???? ??????????	1972
????? ??????????	1 x ??????, 25000 EUR (??????)

???? ??????	2.190.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,80 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	18.03.2035
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	128.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1972

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

?? ???????

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

??????

Kind 3
42,25 m²
Dachfenster
Bad
10,58 m²
Kind 4
15,53 m²
Kind 1
40,46 m²
Diele
41,37 m²
Kind 2
19,75 m²
Bad
6,67 m²

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

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

Dieses gepflegte Ein-/Mehrfamilienhaus in zentraler und dennoch ruhigen Lage von Markt Indersdorf vereint großzügigen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung. Das ursprünglich 1972 errichtete Haus wurde 1996 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in bestem Zustand. Der ehemalige Bungalow wurde zu diesem Zeitpunkt neu aufgestockt. Mit einer Wohnfläche von ca. 450 m² und einem ca. 920 m² großen Grundstück bietet es ideale Voraussetzungen für Familien mit hohem Platz- und Qualitätsanspruch.

Die Immobilie verfügt über insgesamt acht Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und drei modern ausgestattete Bäder. Hochwertige Materialien wie Echtholzböden, Mamor und dreifachverglaste Fenster unterstreichen den gehobenen Wohnstil. Für ein angenehmes Raumklima sorgt die Kombination aus Zentralheizung, Fußbodenheizung und Wärmepumpe – letztere beheizt das hauseigene Hallenbad. Eine Photovoltaikanlage ergänzt das Energiekonzept und trägt zur Nachhaltigkeit bei.

Der private Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna schafft beste Voraussetzungen für Erholung im eigenen Zuhause. Der im Jahr 2012 ergänzte Wintergarten erweitert den Wohnraum um einen lichtdurchfluteten Erholungsort mit Blick in den liebevoll gestalteten und uneinsehbaren Garten. Die großzügige Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein; stilvolle Gartenmöbel aus Schiffsleder setzen besondere Akzente im Außenbereich.

Ein weiteres Highlight stellt die exklusive Einbauküche im Wert von rund 40.000 Euro dar. Sie überzeugt nicht nur durch ihr elegantes Design und die durchdachte Planung, sondern auch durch eine erstklassige Ausstattung mit modernen Markengeräten. Jeweils zwei Kamine – innen und außen – sorgen ganzjährig für eine behagliche Atmosphäre. Praktische Details wie ein integrierter Wäscheabwurf erleichtern den Alltag zusätzlich.

Eine Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz bietet Platz für Fahrzeuge. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem erreichbar – ein weiterer Pluspunkt für Familien und Berufstätige.

Dieses Haus bietet ein Gesamtpaket aus Wohnqualität, Ausstattung und Lage – ideal für alle, die großzügig, stilvoll und komfortabel wohnen möchten.

Maßgefertigte Einbauschränke und Möbel können nach Absprache übernommen werden.
Die Immobilie ist nach Absprache bezugsfrei.

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

* 1996 vollständig kernsaniert und aufgestockt (1. Stock Neubau 1996)
* Zentrale Lage in Markt Indersdorf
* ruhige Wohnlage
* Großzügige Wohnfläche
* uneinsehbarer Garten
* Hallenbad mit Ausgang zum Steingarten
* Steingarten
* Große Wellness-Dusche mit seitlichen Wanddüsen
* Sauna
* Regen- und Infrarot Dusche im Masterbad
* Teilweise Fußbodenheizung
* Ankleidezimmer
* Rustikaler Eichenboden im Wohnzimmer und Stube
* Wäscheabwurf
* Wärmepumpe (beheizt Schwimmbad)
* Photovoltaikanlage
* Dreifachverglaste Fenster
* Wintergarten (von 2012)
* Einzelgarage mit zwei Stellplätzen davor
* Gartenmöbel aus Schiffsleder
* Liebevoll angelegter Garten
* Großzügige Terrasse (inkl. Markisen)
* Zweite überdachte Terrasse mit Außenkamin
* Miele Waschmaschine (neu von 2022)
* Elegante Einbauküche in Betonoptik
* Hochwertige Küchengeräte von Miele
* Siemens Kühlschrank
* Innenkamin und zwei Außenkamine
* Kachelofen in der Stube
* Maßgefertigte Einbauschränke
* Weinkeller
* zusätzlicher Anbau mit viel Platz über zwei Etagen
* geeignet für Gewerbe, Praxis, Kanzlei
* Bezugsfrei nach Absprache

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

Die Gemeinde Markt Indersdorf befindet sich nordwestlich von München und ist hervorragend angebunden.
Der S-Bahnhof ist in 1,4 Kilometer zu erreichen und von dort aus fährt die S-Bahnlinie S2 direkt nach München.
Dank der zentralen Lage und der hervorragenden Infrastruktur finden Sie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kitas sowie Schulen in unmittelbarer Nähe. Ebenso lädt der Ort zu attraktiven Freizeitgestaltungsmöglichkeiten ein und Sie finden Vereine und Sporteinrichtungen in der Umgebung.

Einwohnerzahl Markt Indersdorf: ca. 10.613 (Stand 30.06.2024)

Markt Indersdorf - S-Bahnhof = 1,4 km
Markt Indersdorf - Fernbahnhof Dachau = 16 km
Markt Indersdorf - München = 33 km
Flughafen München = 35 km

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.
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.

??????? ????????: 25144006 - 85229 Markt Indersdorf

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

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

Anett Müller

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

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

www.von-poll.com