

Manching

## Lage trifft Gemütlichkeit

????????? ??????????: 25149056



???? ??????: 282.000 EUR • ??????????: ca. 70 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ??? ??????

???????? ?????????	25149056	????? ??????	282.000 EUR
???????????	ca. 70 m²	???????????	???????
???????	1	???????????	Käuferprovision
?????????	3.5		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
??????????			beurkundeten
??????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	2000	?????????	???????
		???????????	
????? ????????????	1 x ????????	???????	???????????????
	??????????		?????????, ??????????

??????? ???????: 25149056 - 85077 Manching

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????	95.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.11.2027	????????????? ?????????????	
????? ????????????	??????	????????????? ????????????? ???????????	C
		????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2000

???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????





??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ????????



???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????





??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ????????



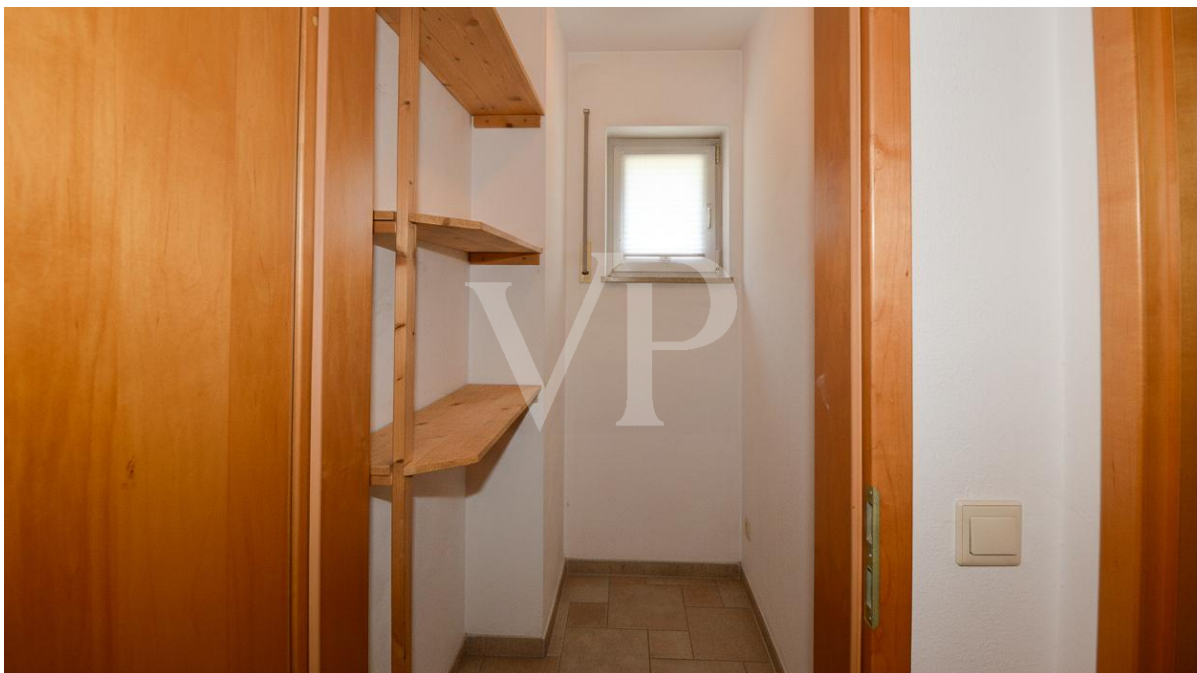
???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????





???????? ??????????: 25149056 - 85077 Manching

?? ?????????



??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, die durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine helle Atmosphäre überzeugt. Mit einer Wohnfläche von ca. 70 m² bietet diese Immobilie ausreichend Platz für unterschiedlichste Lebensentwürfe und Anforderungen.

Sie befindet sich in einem im Jahr 2000 errichteten Gebäude und spricht insbesondere Menschen an, die Wert auf eine gepflegte Umgebung und eine gute Lage legen. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die vielseitig genutzt werden können – sei es als Schlafbereich, Arbeitszimmer oder für Gäste. Das Badezimmer ist zeitgemäß gestaltet und komplettiert das Raumangebot.

Die Ausstattung zeichnet sich durch eine als normal zu bewertende Ausstattungsqualität aus, was eine solide und ansprechende Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Einbauküche, die bereits im Preis inbegriffen ist. Sie stellt eine praktische und funktionale Lösung dar und ermöglicht das sofortige Einziehen und Kochen ohne weiteren Aufwand. Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein und bietet ausreichend Platz für die alltäglichen Bedürfnisse.

Der lichtdurchflutete Charakter der Wohnung entsteht durch großzügig geschnittene Fensterflächen, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgen. Die hellen Räume schaffen eine einladende Atmosphäre und bieten vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Ein weiteres Highlight ist der Balkon, der sich direkt an die Wohnung anschließt und ein zusätzlicher Rückzugsort im Freien ist. Hier lässt sich der Tag entspannt ausklingen oder der Morgen in angenehmer Umgebung beginnen. Bequemlichkeit und Komfort für die Bewohner stehen bei dieser Immobilie im Mittelpunkt und werden durch einen Aufzug abgerundet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Angebot enthalten und sorgt stets für einen gesicherten und wetterunabhängigen Parkplatz.

Die Zentralheizung gewährleistet auch in den kälteren Monaten eine angenehme Wohnatmosphäre und wird regelmäßig gewartet.

Die Immobilie liegt in einer guten Lage und bietet eine vorteilhafte Anbindung an das lokale Verkehrsnetz sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und

Freizeiteinrichtungen. Das gepflegte Gesamtbild des Hauses und der Wohnung ermöglicht einen unkomplizierten Start in die neuen vier Wände. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gewachsene Struktur und eine angenehme Umgebung aus. Diese Wohnung überzeugt durch einen gelungenen Mix aus Funktionalität, Helligkeit und einer Ausstattung, die sofortiges Wohlfühlen ermöglicht.

Wenn Sie Wert auf eine gepflegte, helle Wohnung mit Einbauküche, Balkon und eigenem Tiefgaragenstellplatz in guter Lage legen, dann ist dieses Angebot eine Besichtigung wert. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

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

Markt Manching im Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm  
Manching liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm, im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadt gehört zur Donauregion und ist verkehrsgünstig über die B16 und die A9 sowie über Bahnlinien an München, Nürnberg und Ingolstadt angebunden.

Manching zählt rund 13.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde bietet eine Mischung aus familienfreundlichen Wohnlagen, Gewerbegebieten und naturnahen Bereichen.

Manching ist eine Gemeinde mit eigener Verwaltung, Ordnungs-, Bau- und Sozialämtern sowie städtischen bzw. gemeindlichen Einrichtungen.

Gute Anbindung über die B16, weitere Kreis- und Bezirksstraßen verbinden Manching mit umliegenden Gemeinden.

Rad- und Fußwege: Ausgebautes Netz, teils verkehrsberuhigte Zonen in Wohngebieten, familienfreundliche Infrastruktur.

Grund- und weiterführende Schulen in Manching und benachbarten Gemeinden; gute Aspekte für Familien durch Vielfältige lokale Vereine (Sport, Musik, Kultur) fördern Integration und Freizeitaktivitäten; aktives Gemeindeleben und regelmäßig stattfindende Veranstaltungen.

Kultur und Geschichte: Historische Wurzeln, lokale Festlichkeiten und kulturelle Einrichtungen spiegeln das regionale Erbe wider.

Natur und Freizeit: Fluss Donau, umliegende Felder und Wälder bieten Erholungs- und Outdoor-Möglichkeiten, Rad- und Wanderrouten in der Umgebung.



??????? ???????: 25149056 - 85077 Manching

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 30.11.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 95.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25149056 - 85077 Manching

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

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

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

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

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