

Schweitenkirchen

# Tágas, többlakásos ház rengeteg nyitott térrel és számos felhasználási lehetőséggel

VP azonosító: 25149043



VÉTELÁR: 1.649.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 543 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 28 • FÖLDTERÜLET: 1.232 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25149043
Hasznos lakótér	ca. 543 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	28
Hálósobák	22
Fürdoszobák	17
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	1.649.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 162 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	<b>Olaj</b>
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	<b>19.11.2035</b>
Energiaforrás	<b>Olaj</b>

Energiatanúsítvány	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
Teljes energiaigény	<b>113.77 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	<b>D</b>
Építési év az energiatanúsítvány szerint	<b>1971</b>

VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



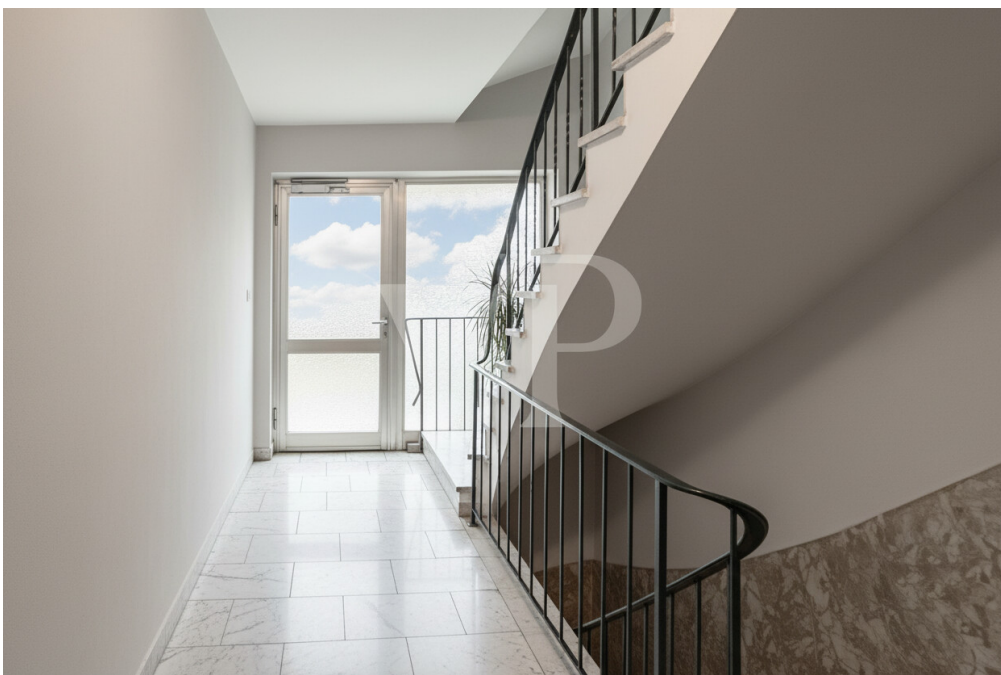
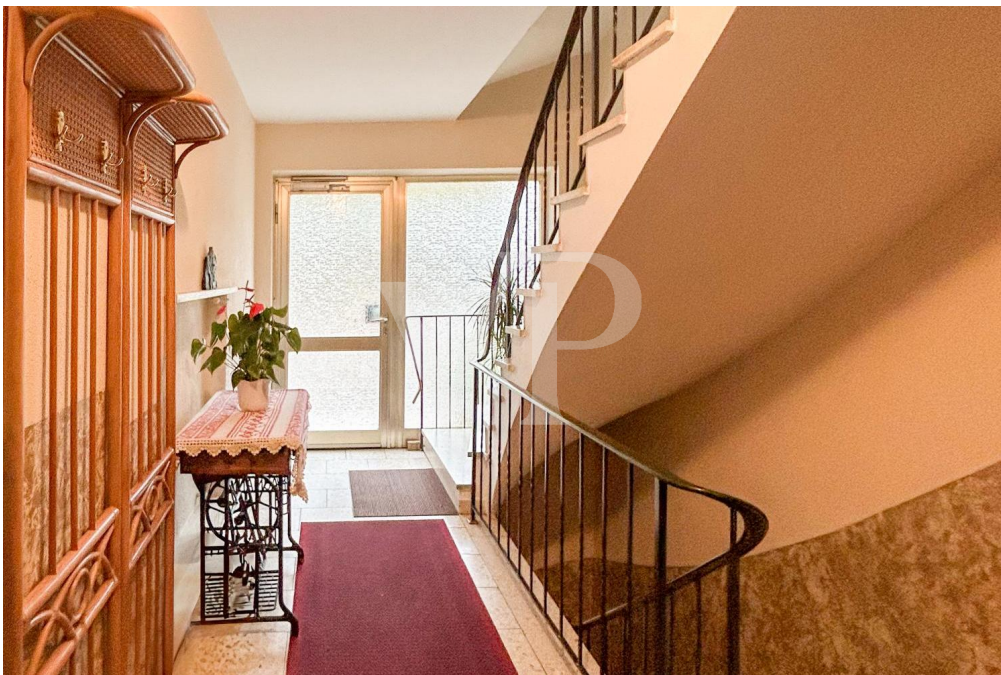
VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



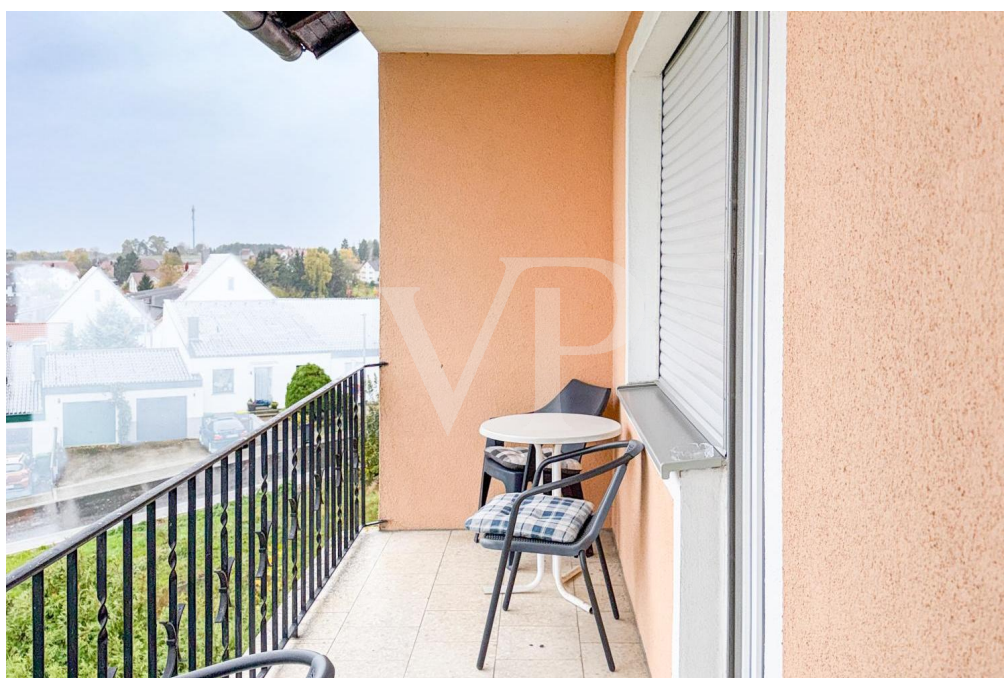
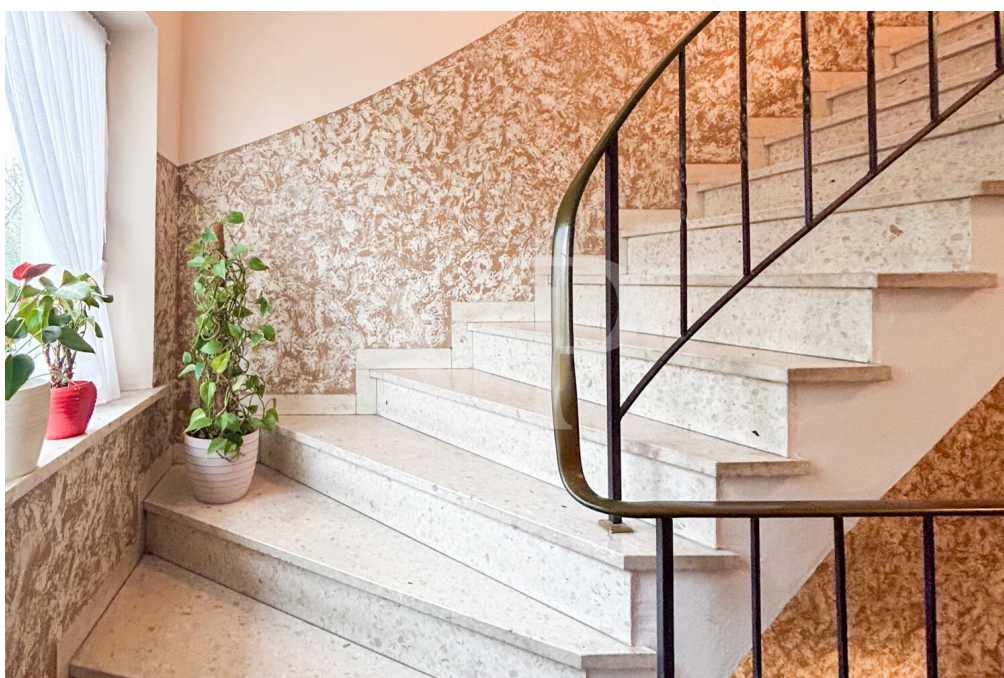
VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



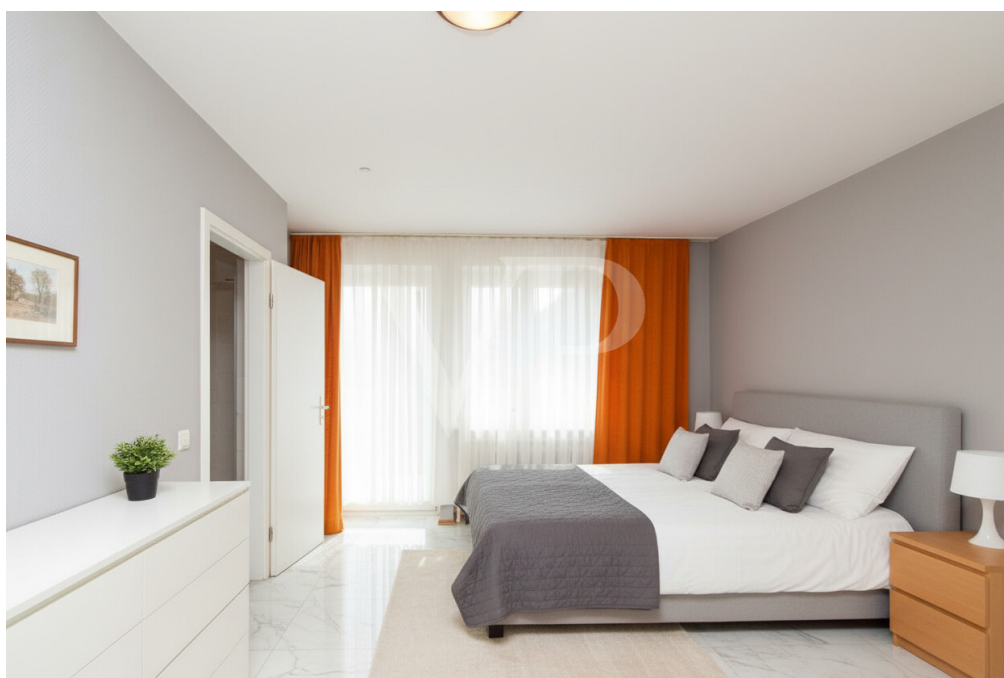
VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen**

## Az első benyomás

Ez a nagyvonalúan megtervezett többlakásos ház a lakhatási kényelem, a sokoldalú alaprajzok és a számos felhasználási lehetőség vonzó kombinációját kínálja. Az ingatlan lenyugózó, körülbelül 543 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel büszkélkedhet, és egy körülbelül 1232 m<sup>2</sup>-es telken fekszik. Egy csendes, rendezett lakóövezetben található, kiváló kapcsolatokkal a helyi infrastruktúrával. A házba belépve egy hívogató légkör fogadja az embert, amely vonzó lehetőségeket kínál mind magánszemélyek, mind befektetők számára. A 28 szoba hatékonyan elosztott több szinten, és változatos felhasználási lehetőségeket kínál – legyen szó nagyobb családokról, többgenerációs együttélésről vagy több lakóegységre való felosztásról. A ház különlegessége a 22 hálószoba, amelyek bőséges teret és magánéletet biztosítanak. Összesen 17 fürdőszobával az elrendezés ideálisan illeszkedik a rendelkezésre álló térhez, és biztosítja a zökkenőmentes napi rutint – várakozási idők vagy szűk keresztmetszetek nélkül. A fürdőszobákat modernizálták, és kiváló minőségű szaniterekkel felszerelték. Minden lakóegység átgondoltan lett megtervezve, és vonzó lakókörnyezetet kínál. Az alaprajzokat a funkcionalitás szem előtt tartásával tervezték, lehetővé téve a helyiségek rugalmasan az egyéni igényekhez való igazítását. A nyitott területek nappali és étkező harmonikusan egymásba olvad, és a nagyméretű ablakoknak köszönhetően fényárban úsznak, és otthonos hangulatot árasztanak. Több szobából erkély is nyílik, amely tökéletes a pihenésre. A tágas kert változatos kikapcsolódási lehetőségeket és bőséges helyet kínál a kertészkedés szerelmeseinek, a szabadterei tevékenységeknek vagy játszótérek kialakításának. A gondosan karbantartott kültéri területek tovább fokozzák az ingatlan vonzó összbenyomását. A telken elegendő parkoló és tárolóhely áll rendelkezésre. A ház modern épülettechnikával van felszerelve, amely megfelel a mai kényelem és energiahatékonyság követelményeinek. Könnyen kezelhető, kiváló minőségű padlóburkolatok és modern ablakok kerültek beépítésre. A központi fűtési rendszer biztosítja a megbízható fűtés- és melegvíz-ellátást. A környék családbarát, kiváló tömegközlekedési kapcsolatokkal és rövid távolságra üzletektől, iskoláktól, óvodáktól és orvosoktól. A helyszín ideális azok számára, akik értékelik a rövid ingázást, miközben élvezik a nyugodt lakókörnyezetet. Ez a többlakásos épület változatos lehetőségeket kínál – mind a tulajdonos-lakók, mind a befektetők számára. Gyozodjon meg saját szemével az ingatlan számos előnyéről egy személyes megtekintés során. Várjuk megkeresését.

**VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen**

## **Minden a helyszínról**

### **Willkommen in Schweitenkirchen**

**Im Herzen Oberbayerns befindet sich die Gemeinde Schweitenkirchen im Landkreis Pfaffenhofen a.d. ILM. Schweitenkirchen ist der höchstgelegene Ort in der Holledau (537 müM.) und bietet eine attraktive Wohngegend mit ländlichem Charme und moderner Anbindung.**

**Die Gemeinde überzeugt durch eine gut ausgebaute Infrastruktur, eine zukunftsorientierte Entwicklung und eine rege Bürgerbeteiligung. Eingebettet in eine idyllische Naturlandschaft bietet Schweitenkirchen eine harmonische Balance aus Ruhe, Freizeitmöglichkeiten und schneller Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Ob Bahn, Autobahn oder öffentlicher Nahverkehr: Hier ist man regional wie überregional bestens vernetzt.**

### **Entfernungen:**

**nach München: ca. 46 km (ca. 45 Minuten mit dem PKW)**

**nach Ingolstadt: ca. 35 km (ca. 30 Minuten mit dem PKW)**

**nach Nürnberg: ca. 125 km (ca. 1,5 Stunden mit dem PKW)**

**nach Pfaffenhofen a.d. ILM: ca. 8 km (ca. 10 Minuten mit dem PKW)**

**zum Flughafen München: ca. 34 km (ca. 20 Minuten mit dem PKW)**

**zur nächsten Bushaltestelle: ca. 40 m**

**Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Banken finden Sie im Umkreis von ca. 500 m. Der nächste Supermarkt ist ca. 250 m entfernt. Das Stadtzentrum bzw. Zentrum der Gemeinde ist ca. 450 m entfernt und in wenigen Minuten auch zu Fuß erreichbar.**

**VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 113.77 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**VP azonosító: 25149043 - 85301 Schweitenkirchen**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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