

Vohburg an der Donau / Rockolding

# Großzügiges Dreifamilienhaus mit Gartenvielfalt und modernem Wohngefühl

VP azonosító: 25149057



VÉTELÁR: 846.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 271 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.183 m<sup>2</sup>

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

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

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

## Áttekintés

VP azonosító	25149057
Hasznos lakótér	ca. 271 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	3
Fürdoszobák	3
Építés éve	1966
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	846.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2011
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.02.2036
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	87.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan



VP azonosító: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

## Az ingatlan







www.von-poll.com



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

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

## **Az also benyomás**

Dieses modernisierte Dreifamilienhaus bestehend aus Erdgeschosswohnung, Obergeschosswohnung und ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1966 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie 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 einem Speicher 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 Dreifamilienhaus 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.

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.

Mit seiner Wohnfläche und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Dreifamilienhaus eine interessante Immobilie für Käufer dar, die auf der Suche nach ausreichend Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind.

Das Dreifamilienhaus hat derzeit keine bestehenden Mietverträge und kann somit von den neuen Eigentümern auch komplett nach eigenen Wünschen genutzt werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu

**überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

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

## **Részletes felszereltség**

- PV-Anlage mit 22 kW<sub>p</sub>
- Speicher 13,7 kWh
- Warmwassererzeugung mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fassadendämmung 14 cm

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

## Minden a helyszínrol

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.**

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

## **További információ / adatok**

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

## **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)**