

Gachenbach

## Spaziosa casa bifamiliare in una zona residenziale molto tranquilla - Gachenbach

Codice oggetto: 25146110



PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187,8 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 770 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25146110
Superficie netta	ca. 187,8 m <sup>2</sup>
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x Carport

Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.)
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	legno
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	22.07.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	34.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà





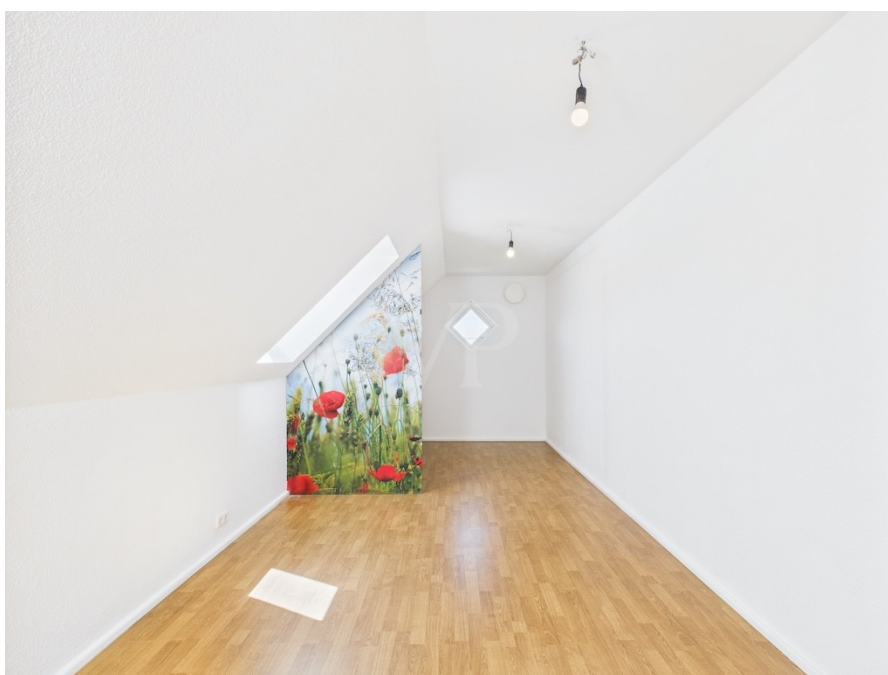
Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà





Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## La proprietà



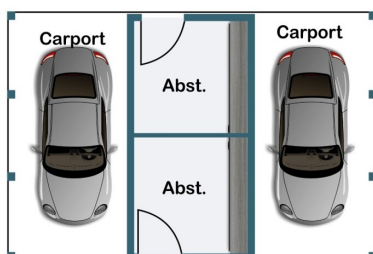
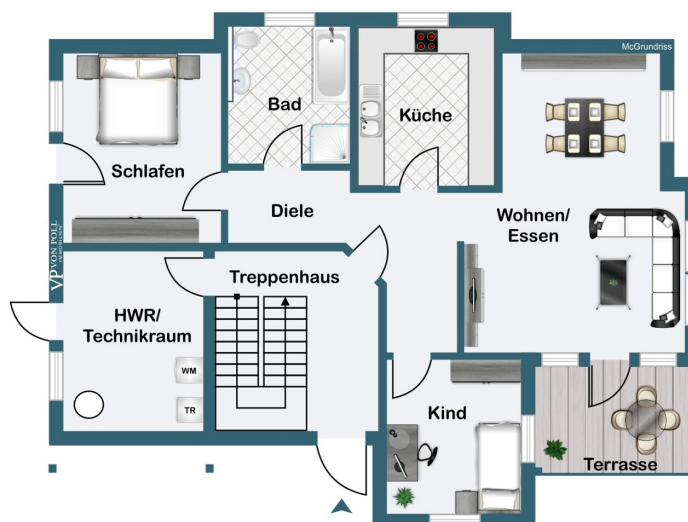
Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

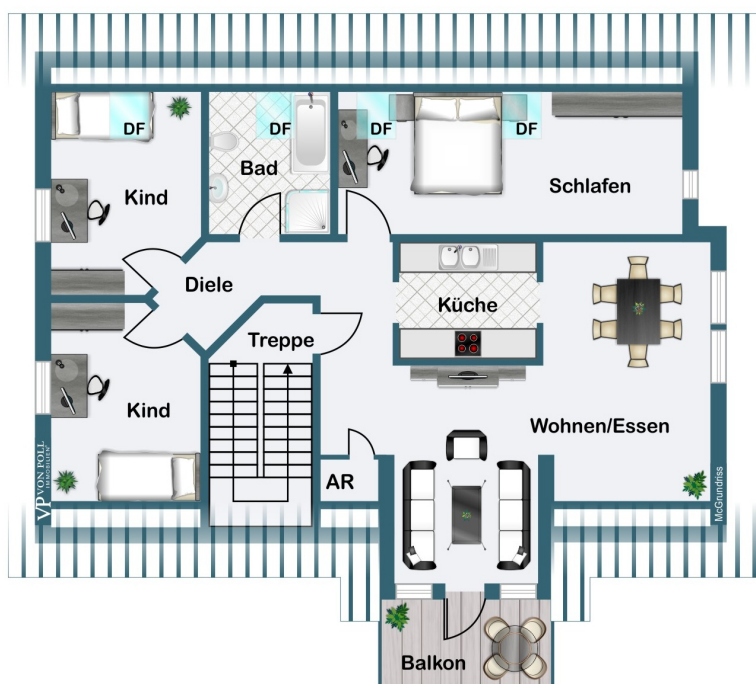
## La proprietà



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Una prima impressione

Spaziosa casa bifamiliare con due appartamenti separati, balcone, terrazza, splendido giardino e due posti auto coperti in una zona residenziale molto tranquilla a Gachenbach. L'appartamento al piano terra (3 locali, cucina, bagno) dispone di un'ampia e luminosa zona giorno/pranzo con accesso diretto alla terrazza. La cucina, la camera da letto, la cameretta e un bagno con luce naturale, dotato di una comoda vasca da bagno, doccia, lavabo e WC, costituiscono gli altri locali dell'appartamento. L'appartamento all'ultimo piano (4 locali, cucina, bagno) comprende un'ampia zona giorno/pranzo open space con spazio per una cucina e accesso diretto al balcone, una camera da letto, due camerette e un bagno con luce naturale, anch'esso dotato di una comoda vasca da bagno, doccia, lavabo e WC. L'appartamento all'ultimo piano dispone inoltre di un pratico ripostiglio. Panoramica della superficie utile: Piano terra: circa 86,84 m<sup>2</sup> (affittato) Mansarda: circa 100,96 m<sup>2</sup> (libera) Totale: circa 187,80 m<sup>2</sup> Saremo lieti di presentarvi questa proprietà con una prima impressione completa tramite un tour virtuale a 360°. Riceverete il link dopo aver scaricato i dettagli dell'immobile.

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Ulteriori informazioni

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 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.



Codice oggetto: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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