

Gachenbach-Sattelberg

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Sauna

Codice oggetto: 26149057



PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 250 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.098 m²

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

- **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: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26149057
Superficie netta	ca. 250 m ²
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1972

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Caratteristiche	Terrazza, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Dati energetici

Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	21.04.2033

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	233.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	G
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



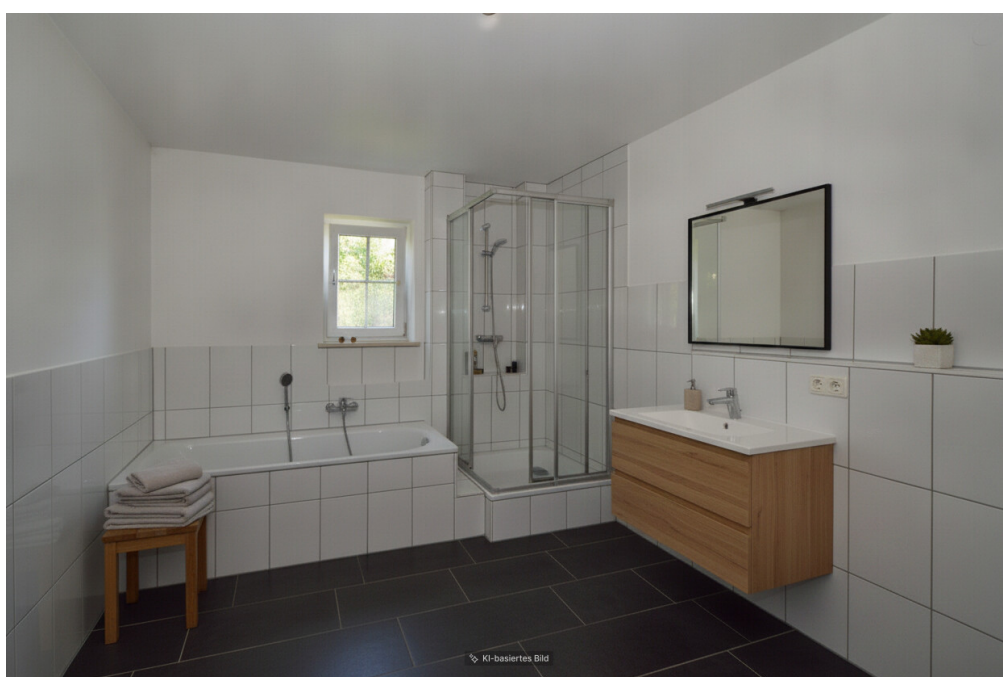
Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

La proprietà



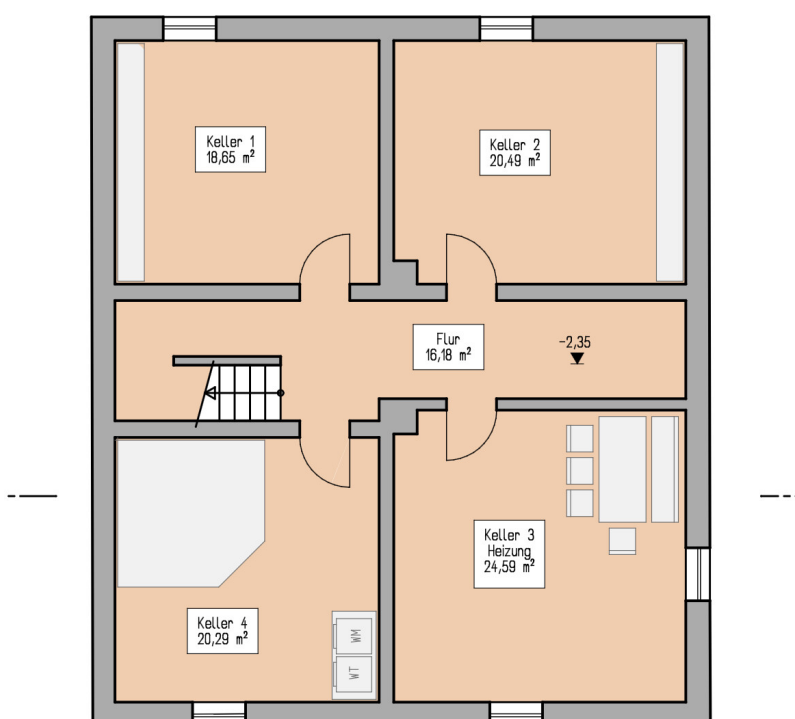
Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

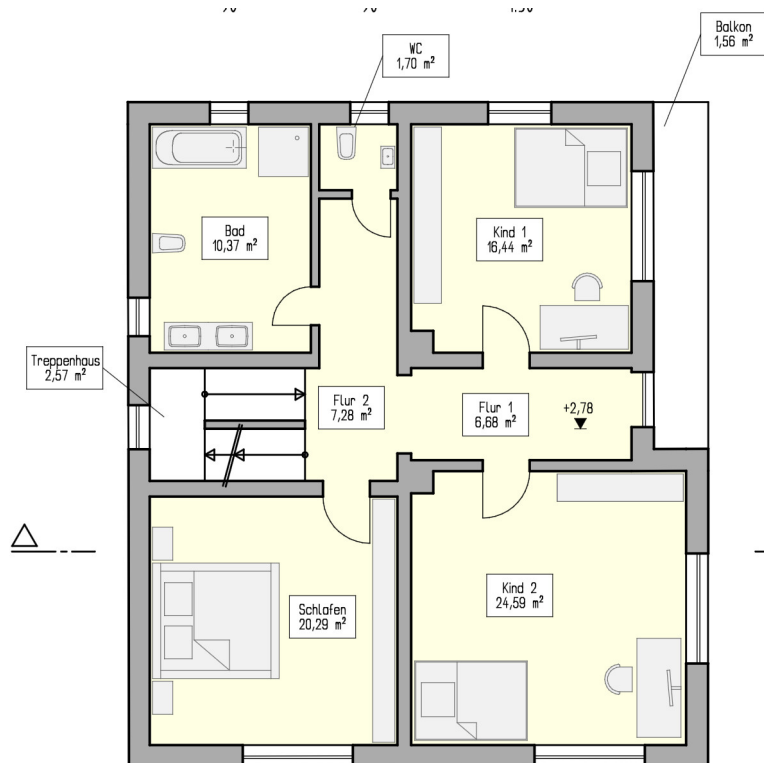
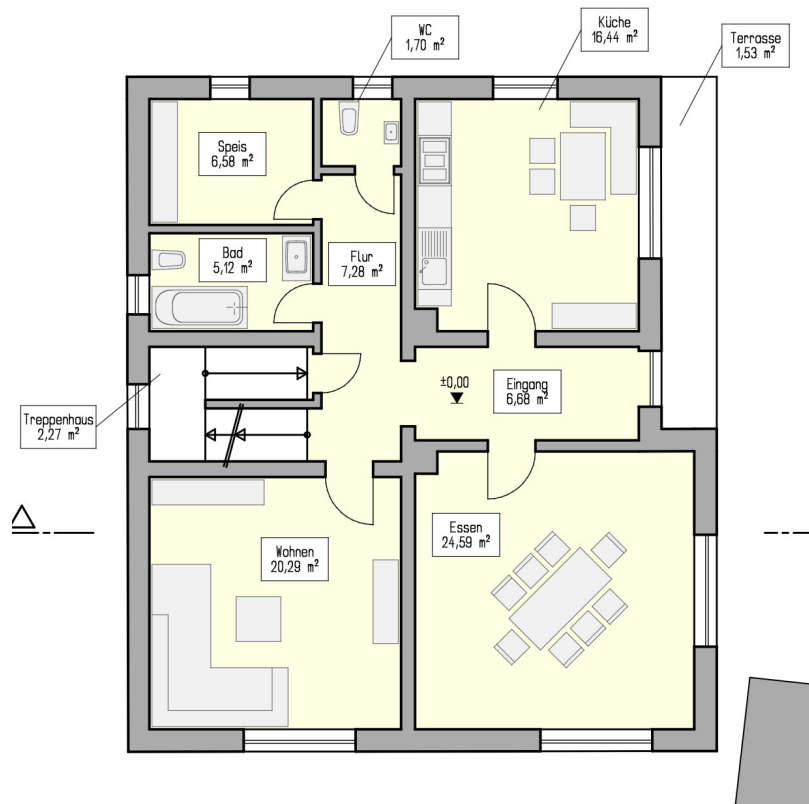
La proprietà

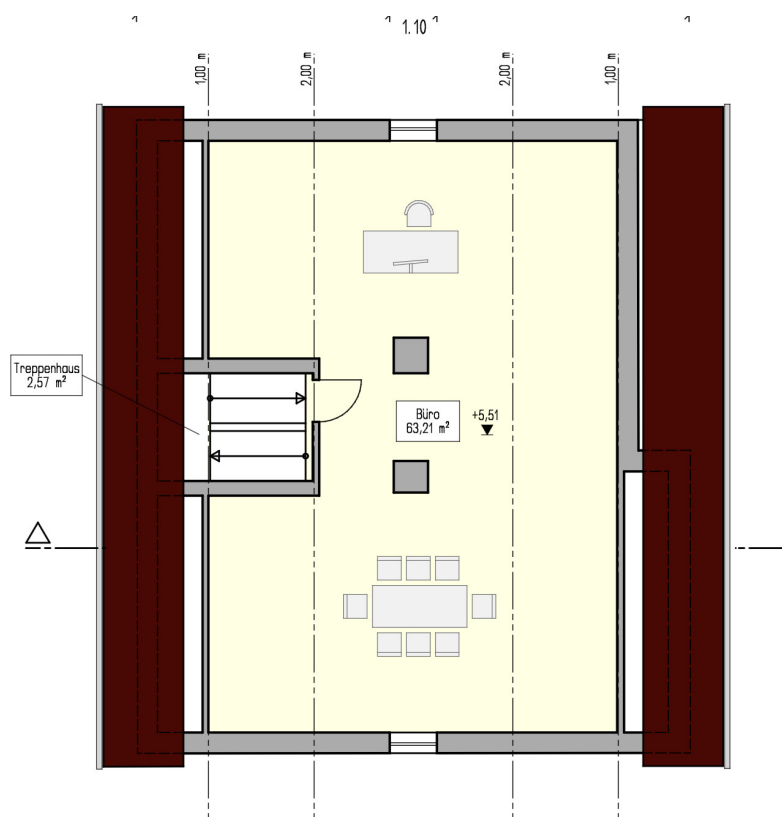


Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

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: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus ca. aus dem Baujahr 1972 (die Angabe stammt vom Voreigentümer, das genaue BJ ist nicht bekannt, es liegen keine originalen Pläne vor) bietet auf einer Wohnfläche von ca. 250 m² und einem Grundstück von etwa 1.098 m² vielfältige Möglichkeiten zur freien Entfaltung. Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage und eignet sich ideal für Familien, die ein geräumiges Zuhause mit viel Platz im Innen- und Außenbereich suchen.

Beim Betreten des Grundstücks begrüßt Sie ein gepflegter Vorgarten mit liebevoll angelegten Beeten und Sträuchern, der einen ersten freundlichen Eindruck vermittelt. Das Haus präsentiert sich in einer klassischen Architektur mit einer Fassade in weiß und Holz-Elementen, wodurch es harmonisch in das umliegende Wohngebiet eingebettet ist.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, sodass jeder Bewohner über ausreichend Privatsphäre verfügt. Im Zentrum des Hauses befindet sich ein großzügiger Essbereich, der durch mehrere große Fenster und einen gepflegten Parkettboden eine angenehme und helle Atmosphäre schafft und viel Raum für gemeinsame Mahlzeiten bietet.

Das Wohnzimmer überzeugt durch viel Tageslicht und einen Blick ins Grüne. Hier lassen sich entspannte Stunden mit der Familie oder Freunden genießen. Die Wohnbereiche sind freundlich gestaltet und durch große Fenster lichtdurchflutet.

Die Küche ist modern eingerichtet, bietet viel Arbeitsfläche und verfügt über praktische Einbauten aus Holz sowie einen angrenzenden Essplatz für den Alltag. Zwei Fenster sorgen für eine angenehme Belichtung und einen schönen Ausblick in den Garten.

Das Schlafzimmer überzeugt durch großzügige Stellflächen und einen Kleiderschrank, der für viel Stauraum sorgt, sowie einer ruhigen Lage mit Blick ins Grüne. Die Kinderzimmer sind ebenfalls geräumig und hell, mit großen Fensterfronten, ideal geeignet für eine individuelle Gestaltung.

Beide Badezimmer sind zeitlos gefliest und mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, sodass den Bedürfnissen verschiedener Bewohner entsprochen wird.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weitläufiger Büroraum mit sichtbaren Holzträgern und modernen Arbeitsbereichen, der sich sowohl für Homeoffice als auch als Hobbyraum nutzen lässt. Eine stilvolle Pendelleuchte sorgt für angenehmes Arbeitslicht.

Für entspannende Stunden steht im Untergeschoss eine eigene Sauna zur Verfügung – ein besonderer Rückzugsort für erholsame Momente nach einem arbeitsreichen Tag.

Der Außenbereich erstreckt sich über einen großen Garten mit Baumbestand und gepflegter Rasenfläche, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es für Spiel, Erholung oder gesellige Zusammenkünfte im Freien. Eine neben dem Haus gelegene, separate Scheune erweitert das Platzangebot um wertvolle Nutzfläche für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Dieses Einfamilienhaus verbindet großzügiges Platzangebot mit durchdachter Raumaufteilung und zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten.
Es liegt eine genehmigte Bauvoranfrage für ein zweites EFH auf der gleichen Flurnummer vor.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um einen persönlichen Eindruck von dieser Immobilie zu gewinnen.

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Dettagli dei servizi

- Bauvoranfrage zu einem weiteren Baukörper positiv

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Tutto sulla posizione

Das Anwesen befindet sich im ruhigen Ortsteil Sattelberg der Gemeinde Gachenbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen. Gachenbach zählt rund 2.600 Einwohner, Sattelberg selbst ist ein kleiner, ländlich geprägter Ortsteil mit etwa 200 Bewohnern.

Die Lage vereint ländliche Ruhe mit guter Erreichbarkeit. Weillach und Sattelberg bilden eine Einheit und bieten mit Edeka, Metzgerei und Bank eine solide Nahversorgung. Die S-Bahn-Station in Petershausen ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine gute Anbindung Richtung München. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine gut ausgebaut Infrastruktur finden sich im nahegelegenen Schrobenhausen.

***Entfernungen:**

- Gachenbach: ca. 4 km, ca. 6 Minuten Fahrzeit
- Schrobenhausen: ca. 11 km, ca. 15 Minuten Fahrzeit
- Aichach: ca. 15 km, ca. 17 Minuten Fahrzeit
- Pfaffenhofen a. d. Ilm: ca. 19 km , ca. 20 Minuten Fahrzeit
- Flughafen Augsburg: ca. 40 km, ca. 33 Minuten Fahrzeit
- Augsburg: ca. 41 km, ca. 37 Minuten Fahrzeit
- Ingolstadt: ca. 51 km, ca. 45 Minuten Fahrzeit
- Flughafen München ca. 59 km, ca. 51 Minuten Fahrzeit
- München: ca. 68 km, ca. 60 Minuten Fahrzeit

Sattelberg steht für Ruhe, Weitblick und Lebensqualität - ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Codice oggetto: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Ulteriori informazioni

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: 26149057 - 86565 Gachenbach-Sattelberg

Partner di contatto

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

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com