

Gachenbach

## Großzügiges Zweifamilienhaus in sehr ruhiger Wohnlage - Gachenbach

Número da propriedade: 25146110



PREÇO DE COMPRA: 529.000 EUR • ÁREA: ca. 187,8 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 770 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	25146110
Área	ca. 187,8 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	2 x Car port

Preço de compra	529.000 EUR
Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.)
Tipo de construção	Madeira
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Eletricidade	Consumo final de energia	34.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.07.2035	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



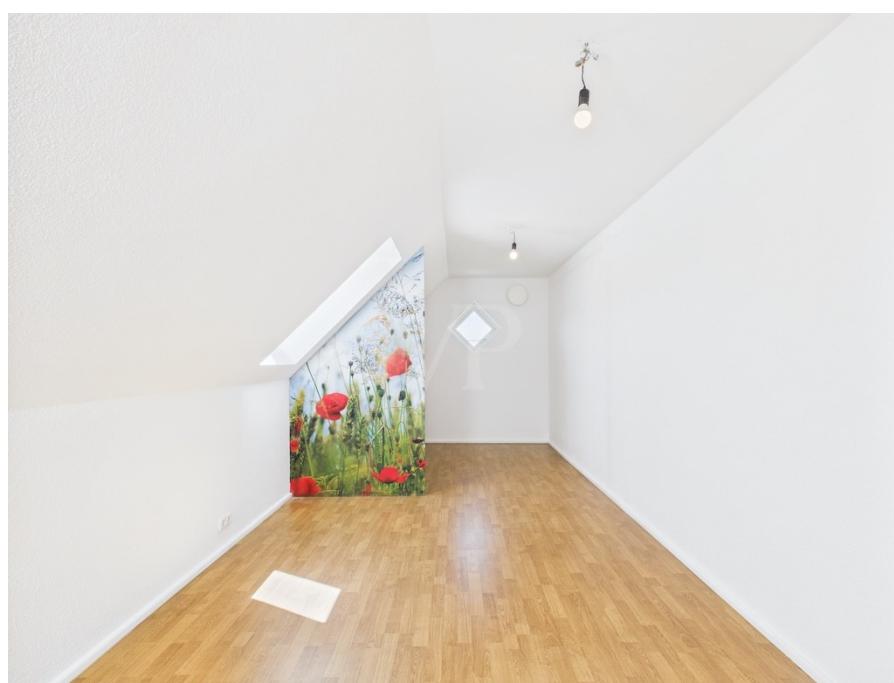
Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## O imóvel



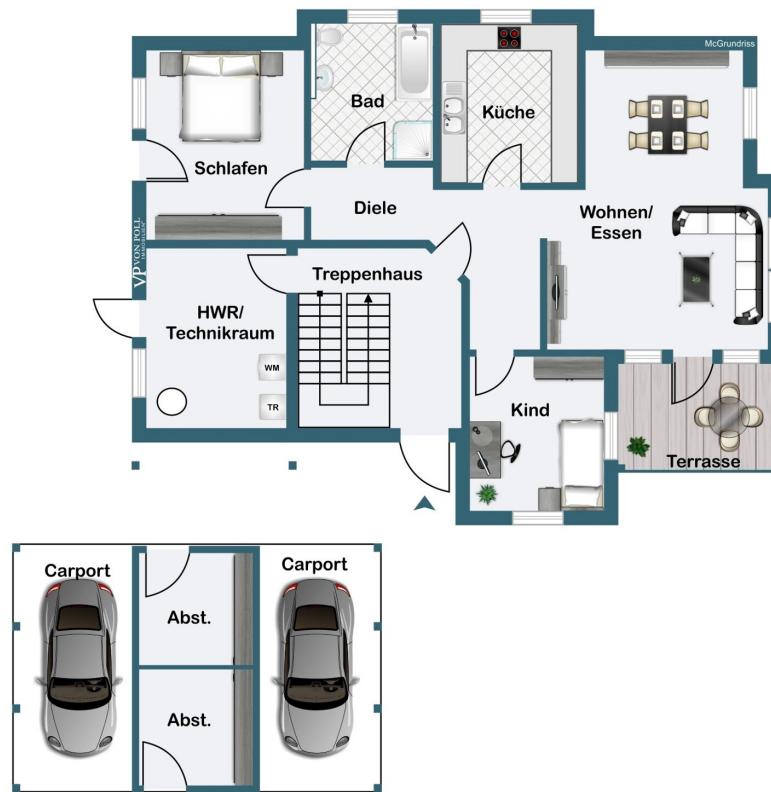
Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

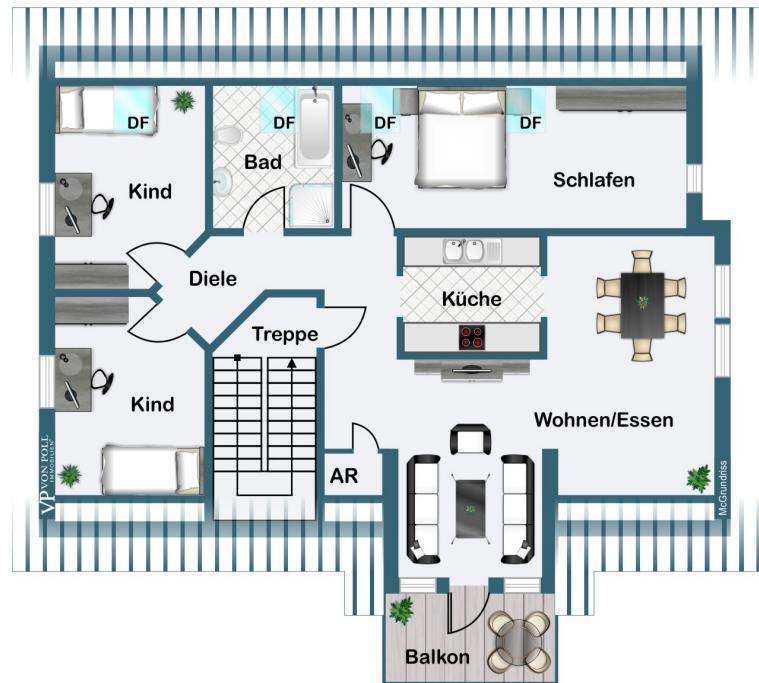
## O imóvel



Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Uma primeira impressão

Großzügliches Zweifamilienhaus mit zwei geteilten Wohnungen, Balkon, Terrasse, herrlichem Garten und 2 Carport-Stellplätzen in sehr ruhiger Wohnlage in Gachenbach.

Die 3 ZKB Erdgeschoßwohnung verfügt über einen großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang auf die Terrasse. Die Küche, das Schlafzimmer, das Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC bilden die weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung.

In der 4 ZKB Dachgeschosswohnung befinden sich neben einem großen und offenen Wohn-/Essbereich mit Platz für die Installation einer Küche und direktem Zugang auf den Balkon, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer sowie ein Tageslichtbad ebenfalls ausgestattet mit einer komfortablen Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Zusätzlich verfügt die Dachgeschosswohnung noch über einen praktischen Abstellraum.

Übersicht Flächen:

Erdgeschoß: ca. 86,84 m<sup>2</sup> (vermietet)

Dachgeschoss: ca. 100,96 m<sup>2</sup> (frei)

Gesamt: ca. 187,80 m<sup>2</sup>

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie für einen umfassenden ersten Eindruck in einer virtuellen 360°-Tour. Den Link erhalten Sie bereits mit dem Download des Exposés.

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Outras informações

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25146110 - 86565 Gachenbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Andreas Lindner

---

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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