

Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

# Familienfreundlich & energieeffizient: Doppelhaushälfte mit hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 25144004



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

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 157 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 450 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25144004                           |
| Wohnfläche   | ca. 157 m²                         |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 4                                  |
| Badezimmer   | 2                                  |
| Baujahr      | 2017                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 30000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 850.000 EUR                                                                           |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                                      |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz                                                                                  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                 |

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 03.12.2027             | Endenergiebedarf            | 16.20 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie





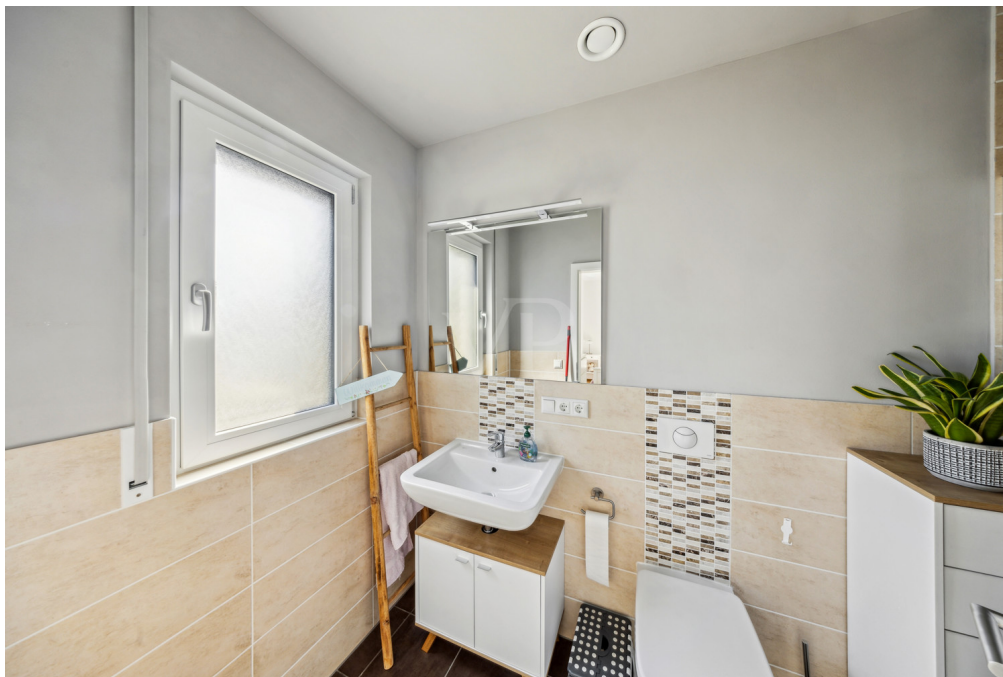
Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2017 überzeugt mit ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche, hochwertiger Ausstattung und durchdachter Raumaufteilung – ideal für Paare oder Familien mit Anspruch an zeitgemäßen Wohnkomfort.

Auf dem ca. 450 m<sup>2</sup> großen Grundstück steht ein energieeffizientes Zuhause mit Luft-Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage – ein nachhaltiges Konzept, das die Energiekosten deutlich senkt.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bietet mit Kamin und offener Designküche eine gelungene Kombination aus Stil und Funktionalität. Ein Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein elegantes Bad mit Wanne und Dusche. Im Untergeschoss bietet ein individuell gestaltetes Heimkino exklusive Unterhaltung.

Hochwertiges Echtholzparkett verleiht dem gesamten Haus eine warme Atmosphäre. Eine Doppelgarage sowie ein pflegeleichter Garten mit Gestaltungspotenzial runden das Angebot ab.

Diese Immobilie eignet sich besonders für Paare und Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, eine durchdachte Raumaufteilung und moderne Energietechnik legen.

Bei Fragen oder Anregungen können Sie sich gerne jederzeit bei uns melden!

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Ausstattung und Details

- \* Photovoltaikanlage
- \* Doppelgarage
- \* Einbauküche
- \* Dreifachverglaste Fenster
- \* Gäste-WC
- \* Luft-Wärme-Pumpe
- \* Home-Kino
- \* Echtholzparkett
- \* Kamin

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Alles zum Standort

Die Marktgemeinde Markt Indersdorf überzeugt durch ihre gute Infrastruktur, eine naturnahe Umgebung und eine schnelle Anbindung nach München. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote sind in der näheren Umgebung vorhanden.

Die angebotene Immobilie liegt im idyllischen Ortsteil Langenpettenbach, der durch seine naturnahe Lage besticht und dennoch nur wenige Fahrminuten vom Zentrum Markt Indersdorfs mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entfernt ist.

Einwohnerzahl Markt Indersdorf: ca. 10.613 (Stand 30.06.2024)

Markt Indersdorf - S-Bahnhof = 1,4 km

Markt Indersdorf - Fernbahnhof Dachau = 16 km

Markt Indersdorf - München = 33 km

Flughafen München = 35 km



Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.12.2027.

Endenergiebedarf beträgt 16.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.

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.

Objektnummer: 25144004 - 85229 Markt Indersdorf / Langenpettenbach – Markt Indersdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller

---

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau

Tel.: +49 8131 - 36 01 390

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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