

Manching

## Beeindruckende Landhausvilla mit 2 Wohnungen - Erstklassige Lage in Manching!

*CODE DU BIEN: 23146012*



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 948 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching**

## En un coup d'œil

|                        |            |
|------------------------|------------|
| CODE DU BIEN           | 23146012   |
| Surface habitable      | ca. 285 m² |
| Pièces                 | 7          |
| Chambres à coucher     | 5          |
| Salles de bains        | 2          |
| Année de construction  | 1984       |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

|                              |                                                                       |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                           |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                   |
| Commission pour le locataire | 2,38 % (inkl. MwSt.)                                                  |
| État de la propriété         | Bon état                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## Informations énergétiques

|                                                  |            |                                                                |                                             |
|--------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Chauffage                                        | Huile      | Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 17.11.2032 | Consommation<br>finale d'énergie                               | 172.00 kWh/m²a                              |
|                                                  |            | Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
|                                                  |            | Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1984                                        |

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## La propriété



CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## Une première impression

Beeindruckende Landhausvilla mit 2 großzügigen Wohnungen, Vollunterkellerung, Doppelgarage und herrlich eingewachsenem Garten auf einem ca. 948 m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Top-Wohnlage, Manching.

Das 1984 in massiver Ziegelbauweise erbaute Wohnhaus mit insgesamt ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilt sich in zwei große Wohnungen im EG mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im DG mit 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf:

### Erdgeschoß:

- Wohn- u. Esszimmer mit Erker
- Küche mit Speis
- Elter-Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit seperater Wanne u. Dusche
- Diele
- Gäste-WC
- überdachte Terrasse

### Dachgeschoß:

- Wohnzimmer
- Küche / Essen
- Eltern-Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Bad mit seperater Wanne u. Dusche
- Diele
- Gäste-WC
- überdachter Balkon

Das Erdgeschoss ist frei und steht direkt zum Selbstbezug oder einer Vermietung zur Verfügung. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit an zuverlässige Mieter mit einer derzeitigen mtl. Kaltmiete von 1.000,- € zzgl. NK vermietet.

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## Détails des commodités

- Großes Wohnhaus mit 2 Wohnungen
- Vollunterkellerung
- Doppelgarage mit Elektrotorantrieb
- herrlich angelegter und eingewachsener Garten
- sonnige Süd-Ausrichtung
- absolute TOP-Wohnlage

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 172.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODE DU BIEN: 23146012 - 85077 Manching

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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