

Denklingen

# A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 24142003



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

KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 762 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

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

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24142003	Kaufpreis	799.000 EUR
Wohnfläche	ca. 152 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	25.04.2024	Modernisierung / Sanierung	2018
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 81 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2018		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

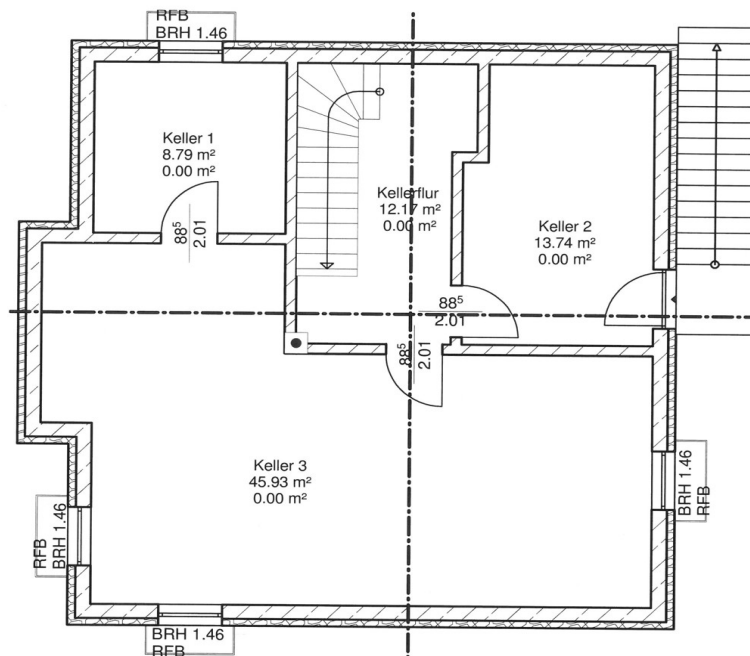
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

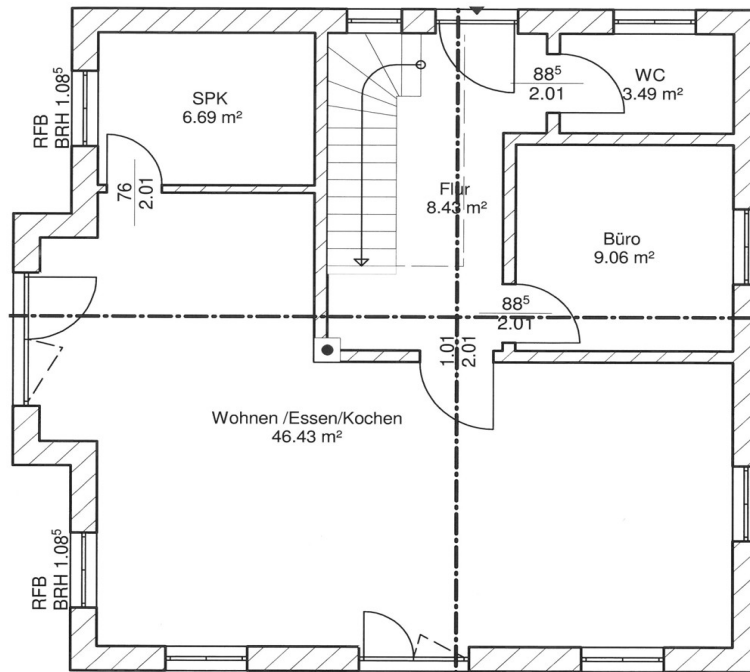
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

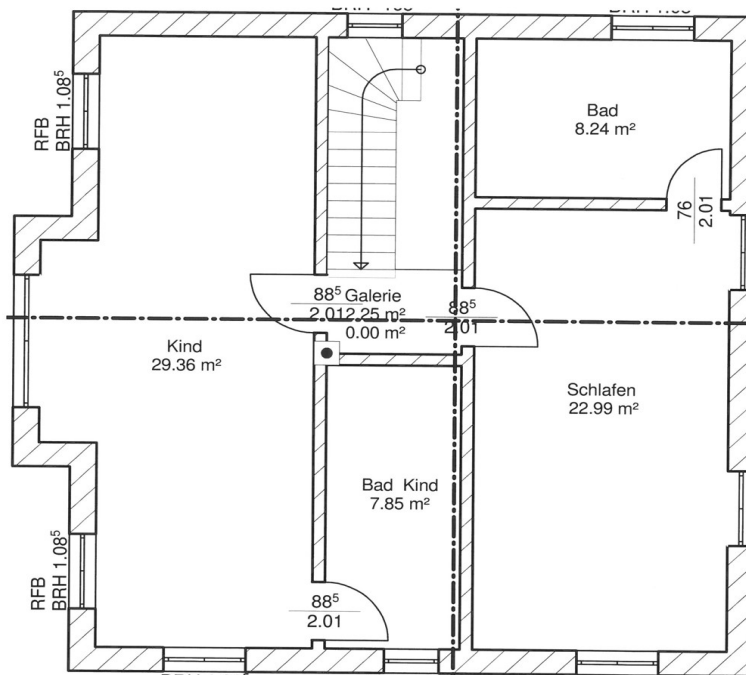


Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Grundrisse







Vorabzug für WP/Statik



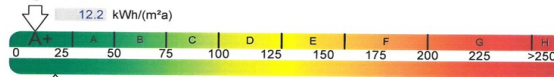
EFH in 86920 Denklingen

**Effizienzlevel**

Grundvariante  
EFH in 86920 Denklingen

CO<sub>2</sub>-Emissionen 7.6 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]

**Endenergiebedarf**



↑ 22.0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf**

- Passivhaus
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäude
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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: 24142003 - 86920 Denklingen

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Stadtvilla mit einer Einliegerwohnung im KfW-55-Standard zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und eine hohe Energieeffizienz aus, die durch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit einer Luft-/Wasserwärmepumpe erreicht wird. Das im Jahr 2018 in Massivbauweise errichtete Haus nutzt 36,5 cm starke Hohllochziegel, die sowohl eine hervorragende Wärmespeicherfähigkeit als auch eine ausgezeichnete Schalldämmung bieten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 152 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Beginnen wir im Keller, wo sich ein Flur von ca. 12 Quadratmetern und ein Hauswirtschaftsraum befinden. Besonders bemerkenswert ist die Einliegerwohnung mit knapp 55 Quadratmetern (nicht in der Wohnflächenberechnung mit einkalkuliert). Im Erdgeschoss finden Sie einen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe sowie Zugang zum Obergeschoss und Keller. Ein Schlafzimmer ist ebenfalls vorhanden. Der südliche Teil des Erdgeschosses beherbergt den großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 47 Quadratmetern, der durch seine offene Gestaltung eine nahtlose Kommunikation mit den Gästen während des Kochens ermöglicht. Die Deckenhöhe von 2,64 Metern und die großflächigen Fenster schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein Schwedenofen sorgt an kühlen Winterabenden für zusätzliche Gemütlichkeit. Außerdem gibt es eine Speisekammer im Küchenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit etwa 29 und 23 Quadratmetern, mit jeweils einem Tageslicht-Masterbad inkl. Dusche, Badewanne und WC. An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Abkühlung. Moderne Fliesen in Holzoptik unterstreichen das zeitgemäße Design. Im Außenbereich lädt die Süd-West-Terrasse zu entspannten Grillabenden ein, während der etwa 400 Quadratmeter große Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen bietet. Für ausreichend Parkmöglichkeiten stehen eine elektrische Doppelgarage und zwei Freistellplätze zur Verfügung. Bei Bedarf können auch die Stellplätze in der 30er-Zone genutzt werden. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Glasfaserleitung
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Fliesenböden in Holzoptik
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Masterbad, Bodenebener Dusche & Doppelbadewanne
- Kinderzimmer mit Masterbad & Bodenebener Dusche
- Schwedenofen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage in den Schlafräumen
- Elektr. Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Einliegerwohnung

Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Alles zum Standort

In Denklingen erwartet Sie eine idyllische Lage, die sich durch eine optimale Verkehrsanbindung, vielfältige Infrastruktur und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten auszeichnet. Die Gemeinde Denklingen befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech in Bayern und bietet eine reizvolle Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Nahegelegende Anschlussstelle an die B17 lässt Sie Städte wie Landsberg oder Schongau innerhalb von 10 Minuten erreichen. Zum Wandertag oder Skiausflug in den Bergen bietet die B17 eine Fahrzeit von 45 Autominuten. Die Autobahn A96 ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Augsburg ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die umliegenden Ortschaften miteinander verbinden. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist. Für Freizeitaktivitäten bietet Denklingen und seine Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. In der Nähe befinden sich zudem Sporteinrichtungen wie Tennisplätze und Fußballfelder. Die Umgebung ist geprägt von Naturparks und Erholungsgebieten, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten eignen. Zusammenfassend bietet Denklingen eine perfekte Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung und der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie einer vielseitigen Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

**Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.



Objektnummer: 24142003 - 86920 Denklingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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