

Oberschweinbach – Oberschweinbach

# Großzügige Doppelhaushälfte der besonderen Art

Objektnummer: 25179012



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

KAUFPREIS: 692.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 344 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

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

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25179012
Wohnfläche	ca. 158,92 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	03.02.2025
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	692.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	152.45 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.10.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

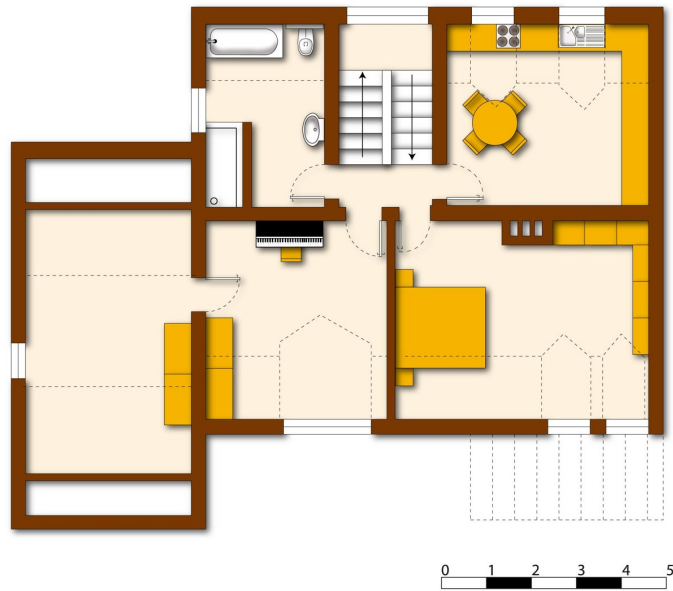
## Die Immobilie



Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## 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: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Ein erster Eindruck

VON-POLL-Immobilien präsentiert Ihnen exklusiv eine besondere Doppelhaushälfte in Oberschweinbach. Das Haus liegt direkt am Feld und hat einen wunderschönen Ausblick in die Natur. Das Haus selbst hat einige nette Ausstattungsmerkmale, die in der "Ausstattung" näher beschrieben sind.

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Ausstattung und Details

- \* Die Küche mit einer schweizerischen Juramarmorplatte verbleibt
- \* 6 Solarplatten auf dem Dach heizen das Brauch- und Heizwasser auf
- \* mit dem Steirischer Ofen in der Küche kann sowohl gekocht wie auch das Brauch- und Heizwasser erhitzt werden
- \* die Doppelhaushälfte mit Einzelgarage befindet sich insgesamt in einem sehr guten und gepflegten Bau- und Unterhaltungszustand
- \* neben den allgemein üblichen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen konnten keine Mängel an der Doppelhaushälfte mit Einzelgarage festgestellt werden
- \* aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands sind für das Gebäude keine Instandsetzungskosten anstehend

Raumgrößen:

Erdgeschoss:

- \* Diele ca. 4,56 m<sup>2</sup>
- \* WC ca. 2,01 m<sup>2</sup>
- \* Badezimmer ca. 7,22 m<sup>2</sup>
- \* Küche ca. 10,67 m<sup>2</sup>
- \* Wohnzimmer ca. 18,65 m<sup>2</sup>
- \* Esszimmer ca. 21,91 m<sup>2</sup>
- \* Garderobe ca. 3,38 m<sup>2</sup>
- \* Speisekammer ca. 3,61 m<sup>2</sup>
- \* Terrasse (50%) ca. 5,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss:

- \* Flur ca. 4,23 m<sup>2</sup>
- \* Bad ca. 9,67 m<sup>2</sup>
- \* Studio ca. 17,21 m<sup>2</sup>
- \* Büro ca. 17,58 m<sup>2</sup>
- \* Spielspeicher ca. 12,30 m<sup>2</sup>
- \* Schlafzimmer ca. 20,92 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 158,92 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Oberschweinbach liegt am nordöstlichen Rand der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und grenzt dort nach Außen nur an die Gemeinde Egenhofen. Die nächstgelegene S-Bahn ist die S3 in Mammendorf. Dort fahren auch die Regionalzüge Richtung München und Augsburg. Oberschweinbach hat ca. 1.804 Einwohner, eine Fläche von 7,42km<sup>2</sup> und liegt 548 m ü. NN

Objektnummer: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.10.2034. Endenergieverbrauch beträgt 152.45 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25179012 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck  
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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