

Manching

# Beeindruckende Landhausvilla mit 2 Wohnungen - Toplage Manching!

*Property ID: 23146012*



**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 285 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 948 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## At a glance

Property ID	23146012	Purchase Price	985.000 EUR
Living Space	ca. 285 m <sup>2</sup>	Commission	2,38 % (inkl. MwSt.)
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1984		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	17.11.2032	Final energy consumption	172.00 kWh/m²a
		Energy efficiency class	F
		Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property





Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## The property



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## A first 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  
Die beiden Wohnungen sind derzeit an zuverlässige Mieter vermietet. Ein Selbstbezug kann mit dem Eigentümer des Objekts vereinbart werden. Derzeitige mtl. Kaltmiete im EG: 1.450,- € zzgl. NK  
Derzeitige mtl. Kaltmiete im DG: 1.000,- € zzgl. NK



Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## Details of amenities

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

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## Other information

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.

Property ID: 23146012 - 85077 Manching

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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