

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/m <sup>2</sup> a
		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  
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.

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. 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.

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)