

Oberschweinbach – Oberschweinbach

# Großzügige Doppelhaushälfte der besonderen Art

Número de propiedad: 25179002



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

PRECIO DE COMPRA: 692.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158,92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## De un vistazo

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Número de propiedad   | 25179002                                       |
| Superficie habitable  | ca. 158,92 m <sup>2</sup>                      |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                              |
| Ocupación a partir de | 07.01.2025                                     |
| Habitaciones          | 5  |
| Dormitorios           | 3  |
| Baños                 | 2  |
| Año de construcción   | 1988   |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Precio de compra       | 692.000 EUR   |
| Casa                   | Casa unifamiliar  |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Estado de la propiedad | cuidado   |
| Método de construcción | Sólido  |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |   |                             |
|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Consumo de energía final                            | 152.45 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 11.10.2034          | Clase de eficiencia energética                      | E                           |
| Fuente de energía                   | Aceite              | Año de construcción según el certificado energético | 1988                        |

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La propiedad





Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

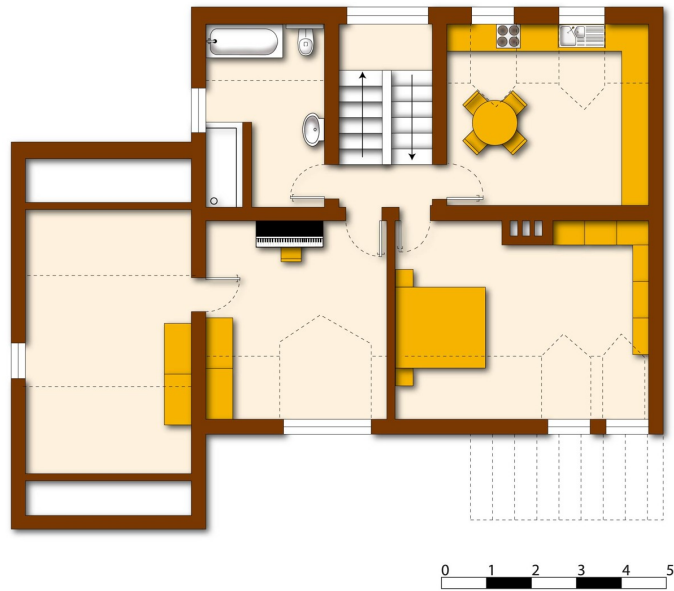
## La propiedad



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Detalles de los servicios

- \* 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>

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)