

Peißenberg – Peißenberg

# teilrenoviertes Einfamilienhaus

*Número de propiedad: 23142029.2*



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 173 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 762 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

- 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: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## De un vistazo

Número de propiedad	23142029.2
Superficie habitable	ca. 173 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1933
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 10 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electro	Demanda de energía final	195.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	08.05.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Eléctrica		

Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad





Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## La propiedad



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

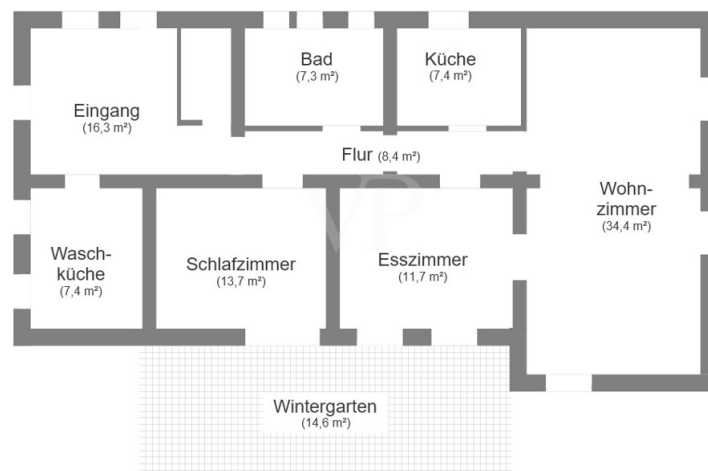
## La propiedad



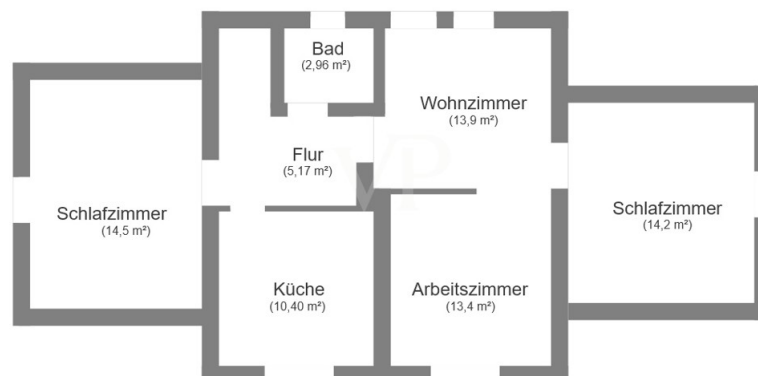
Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Planos de planta

Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



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: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Una primera impresión

Das teilsanierte Haus wurde im Erdgeschoss bereits umfassend modernisiert. Das Obergeschoss hat bereits neue Fenster erhalten und bietet die Möglichkeit eine weitere Wohnung einzurichten. Beispielsweise für eine separate Vermietung, oder Ferienwohnung. Das Grundstück bietet drei unterschiedlich nutzbare Gartenflächen. Der Westteil des Gartens bieten sich als Rückzugsmöglichkeit und Fläche für Bete an. Auf der Ostseite befinden sich neben der Einfahrt zwei weitere Gartenbereiche. Der Südlichste Garten schließt außerdem an den angebauten Wintergarten an. Zwei gemauerte Anbauten/Gartenschuppen bieten Unterbringungsmöglichkeiten von Fahrrädern und Gartengeräten. Im Haus angekommen gelangt man nach dem großzügigen Empfangsbereich über einen langgestreckten Flur auf der linken Seite in das modernisierte behindertengerechte Badezimmer mit der überdimensionierten ebenerdigen Dusche, sowie in die neue Einbauküche. Zur Rechten geht außerdem ein Schlafzimmer ab, sowie das Esszimmer, welches direkt an das großzügige Wohnzimmer anschließt. Durch die offene Raumgestaltung kommt die Größe der Räume gut zur Geltung. Vom Esszimmer gelangt man außerdem in den Wintergarten. Das Obergeschoss überzeugt durch sein großes Potential mit insgesamt 4 Zimmern in welchen nicht nur Schlafzimmer, sondern auch eine Küche, Badezimmer und Wohnzimmer gestaltet werden können. Eine Toilette ist in diesem Geschoss bereits vorhanden. Die Räumlichkeiten sind außerdem mit mehreren Einbauschränken ausgestattet, welche einiges an Stauraum bieten. Zum Objekt gehören darüber hinaus eine Einzelgarage, ein Frestellplatz, sowie der überdachte Carport in der Einfahrt, direkt vor der Eingangstür. Diese Stellplätze sind wie die Einbauküche bereits im Kaufpreis von 495.000,- € enthalten. Das Objekt wird momentan noch mit Nachtspeicheröfen beheizt, alternativ kann die kommunale Fernwärme genutzt, oder eine Luftwärmepumpe eingebaut werden. Eine Kombination aus Wand und Fußbodenheizung ist außerdem bereits im Erdgeschoss installiert und betriebsbereit. Bei Interesse, freuen wir uns sehr auf Ihre Kontaktaufnahme.

Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Detalles de los servicios

- Echtholzböden
- Dreischeiben Isolierverglasung
- Potential für zwei Einheiten
- Wand und Fußbodenheizung
- Vorbereitung für Wärmepumpe oder Fernwärme
- Fassade gedämmt
- behindertengerechtes Badezimmer
- Antrag KFW Förderung für ein 100EF bewilligt bis Jun. 2024

**Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg**

## Todo sobre la ubicación

Die Innenstadt von Peißenberg erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten. Die Verkehrsanbindung wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, so erreichen Sie z. B. die nächste Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte sowie Cafés sind im Umkreis von ca. 5 - 10 Min. zu erreichen. Der nächste Kindergarten ist nur 500 m entfernt. Grund- und weiterführende Schulen sind direkt im Ort. In ca. 30 Minuten erreichen Sie die Autobahn A 95 und die Bundesstraße B 472 ist nur 2 Minuten entfernt. Weitläufige Wiesen, Felder und Wälder laden zum Radeln und Wandern ein. Direkt in der Nachbarschaft befinden sich schöne Freizeit- und Sportanlagen. Herrliche Badeseen sorgen im Sommer für Erfrischung und im Winter erreichen Sie in einer halben Stunde verschiedene Skigebiete in den Alpen.

Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 195.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1933. 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.



Número de propiedad: 23142029.2 - 82380 Peißenberg – Peißenberg

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)