

Manching

# Beeindruckende Landhausvilla mit 2 Wohnungen - Toplage Manching!

????????? ??????????: 23146012



???? ??????: 985.000 EUR • ??????????: ca. 285 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 948 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ??? ??????

???????? ??????????	23146012	????? ???????	985.000 EUR
????????????	ca. 285 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	7		????????????????
???????????? ???	5	????????????	2,38 % (inkl. MwSt.)
??????????		????????	????????, WC
??????????	2		????????????, ??????,
????? ?????????????	1984		?????, ??????????
?????? ?????????????	2 x ???????		

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

????????????? ???? ???????????

???? ????????????	????	??????????????????	VERBRAUCH
??????????????	17.11.2032	??????????????	
??????????????????		????????	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????? ???		??????????????	
		??????????????	
		????????????	F
		??????????????	
		????????????	
		????? ??????????????	1984
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????





???????? ?????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?? ?????????



??????? ?????????: 23146012 - 85077 Manching

??? ?????? ???????????

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



???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

????????????????? ??? ??????????

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

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 23146012 - 85077 Manching

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14 Pfaffenhofen a. d. Ilm  
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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