

Oberschweinbach – Oberschweinbach

# Großzügige Doppelhaushälfte der besonderen Art

*CODICE OGGETTO: 25179002*



*www.von-poll.de*

PREZZO D'ACQUISTO: 692.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 158,92 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 344 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25179002
Superficie netta	ca. 158,92 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	07.01.2025
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	692.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	152.45 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.10.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà



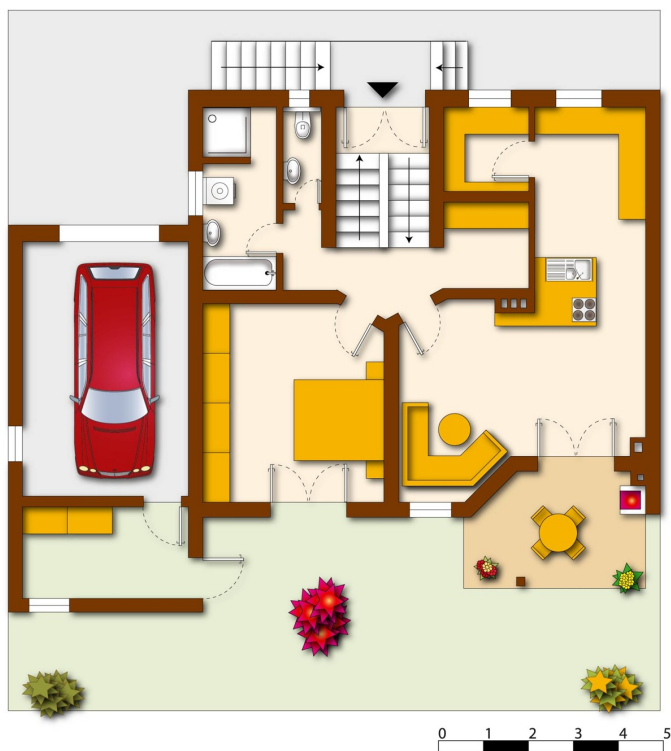
CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## La proprietà

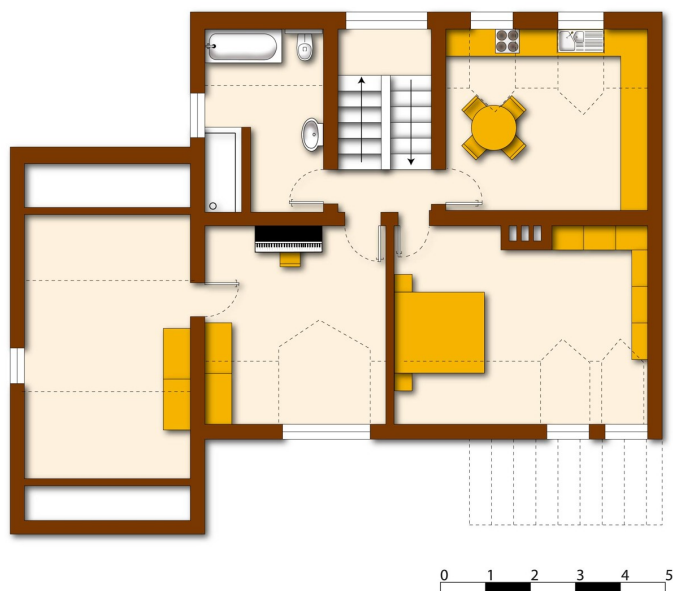


CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach**

## Dettagli dei servizi

- \* 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>



**CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach**

## Tutto sulla posizione

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

**CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25179002 - 82294 Oberschweinbach – Oberschweinbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)