Emmering

Große DHH mit Doppelgarage & Anbauoption

Número da propriedade: 24179043

PREÇO DE COMPRA: 669.000 EUR • **ÁREA:** ca. 123,5 m² • **QUARTOS:** 4 • **ÁREA DO TERRENO:** 521 m²

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Numa vista geral

Número da propriedade	24179043
Área	ca. 123,5 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	22.07.2024
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1966
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	669.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Componentes pré-fabricados
Área útil	ca. 51 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	25.05.2032
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	234.20 kWh/m²a
Classificação energética	G

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

O imóvel

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Uma primeira impressão

VON POLL IMMOBILIEN Fürstenfeldbruck bietet Ihnen exklusiv eine Doppelhaushälfte mit einem wunderschönen eingewachsenem Garten in Emmering an. Reichlich Platz für die gesamte Familie, viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und die Option sich weiter zu vergrößern! Das Haus wurde 1966 als Hebel-Haus Modell Domicil erbaut. Es bietet auf einer Wohn-/ Nutzfläche von insgesamt rund 175,00 m² ausreichend Platz, Variabilität und Gestaltungsmöglichkeiten. Durch den bereits genehmigten Bauantrag besteht zusätzlich die Möglichkeit eines Erweiterungsanbaus mit bis zu ca. 97 m² Wohnfläche. Das bietet die Option, das angebotene Objekt auch als Mehrgenerationenhaus zu nutzen oder die separate Wohnung zu vermieten. Nach betreten der Immobilie befinden Sie sich im Flur. Von hier aus gelangen Sie in die weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses. Zu diesen zählen sowohl das Gäste-WC, eine praktische Diele, welche sich perfekt als abgetrennte Garderobe eignet, die Küche samt Einbauküche mit Elektrogroßgeräten und gemütlicher Essecke, als auch das großzügige Wohnzimmer. Von diesem aus können Sie die große und nach Süden ausgerichtete sowie komplett überdachte Terrasse betreten. Der wunderschön eingewachsene und gepflegte Garten lädt zum Verweilen oder zu gemütlichen Grillabenden ein. Im ersten Obergeschoss erwarten Sie drei flexibel nutzbare, praktisch geschnittene und helle Zimmer. Als Kinder- und Schlafzimmer geplant, bieten sie vielfältige Möglichkeiten. Auch die Nutzung als Home-Office ist hier denkbar. Vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zum sonnigen Südbalkon. Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage eine separate Toilette und das Badezimmer mit Wanne, Dusche und Waschtisch. Das Kellergeschoss bietet einen großzügigen Abstellraum mit Treppenaufgang in den Garten, einen Hobbyraum samt kleiner Bar, den Hauswirtschaftsraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner, in welchem auch die im Jahre 2000 erneuerte Heizungsanlage untergebracht ist und den Tankraum. Abgerundet wird das Objekt durch eine Doppelgarage samt Geräteraum. Hier finden Sie genügend Platz um z. B. sämtliche Gerätschaften für die Gartenarbeit unterzubringen. In dieser Doppelhaushälfte findet somit jedes Familienmitglied seinen Platz und die bereits durch das Landratsamt Fürstenfeldbruck genehmigte Option, das Objekt durch einen zusätzlichen Erweiterungsanbau zu vergrößern bietet vielerlei Möglichkeiten und macht es zusätzlich interessant. Überzeugen Sie sich am besten selbst bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorzügen dieser familienfreundlichen Doppelhaushälfte.

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Detalhes do equipamento

Bodenbeläge:
Erdgeschoss:
* Wohnzimmer: Parkett
* Küche/ Essen: Fliesen
* Speis: Fliesen
* Flur: Fliesen
* Diele: Fliesen
* Gäste-WC: Fliesen
1. Obergeschoss:
* Kinderzimmer I: Laminat
* Kinderzimmer II: Laminat
* Schlafzimmer: Teppich
* Badezimmer: Fliesen
* Flur I: Teppich
* Flur II: Teppich
* WC: Fliesen

Raumaufteilung:
Erdgeschoss:
* Wohnzimmer: 29,00 m²
* Küche/ Essen: ca. 11,00 m²
* Speis: ca. 2,00 m²
* Flur: ca. 7,00 m²
* Diele: ca. 3,50 m²
* Gäste-WC: ca. 2,00 m²
* Terrasse: ca. 10,00 m² (50% der Gesamtgröße)
1. Obergeschoss:
* Kinderzimmer I: ca. 11,00 m²
* Kinderzimmer II: ca. 8,00 m²
* Schlafzimmer: ca. 18,00 m²
* Badezimmer: ca. 6,00 m²
* Flur I: ca. 6,00 m²
* Flur II: ca. 3,50 m²
* WC: ca. 2,00 m²
* Balkon: ca. 5,00 m² (50% der Gesamtgröße)

Keller:
* Hobbyraum: ca. 17,00 m²
* Abstell-Keller: ca. 10,00 m²
* Heizungsraum: ca. 6,00 m²
* Tankraum: ca. 8,50 m²
* Flur I: ca. 6,50 m²
* Flur II: ca. 4,50 m²

Modernisierungen:
* Türen: 1988
* Badezimmer: 1995
* Fenster: 1987, 1997, 2003
* Heizung: 2001
* Dach: 2009

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Tudo sobre a localização

Die Gemeinde Emmering besteht aus den Ortsteilen untere Au und Tonwerk. Eine Gemeinde mit dörflicher Identität und städtischem Flair in einer Region direkt neben München, beschreibt sehr passend einen der ältesten Orte im Landkreis Fürstenfeldbruck. Mit rund 6.800 Einwohnern ist er überschaubar und als Dorf erlebbar, verfügt aber über alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Die hohe Wohnqualität beruht auf der intensiven Durchgrünung der Wohngebiete und des Ortszentrums. Für Freizeit und Erholung bietet sich die Naherholung an der Amper oder am Badesee an, ebenso im Emmeringer Hölzl. Eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe und die nächste S-Bahn , S4, in Fürstenfeldbruck oder Eichenau sind schnell erreicht. Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in der unmittelbaren Nähe und auch fußläufig erreichbar. Mit dem Auto oder Bus sind Sie schnell im Veranstaltungsforum Fürstenfeld und in ca. 20 Minuten im Fünfseenland. Sport- und Erholungsmöglichkeiten sind entweder in der unmittelbaren Umgebung oder zügig mit dem Auto erreichbar. Über die B471 sind Sie an die A8 angebunden und über die B2 schnell in Germering.

Número da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 234.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist G. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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 da propriedade: 24179043 - 82275 Emmering

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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