Vohburg an der Donau / Rockolding

# Großzügiges Dreifamilienhaus mit Gartenvielfalt und modernem Wohngefühl

*Objektnummer: 25149057*




KAUFPREIS: 798.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1183 m²

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25149057 |
| Wohnfläche | ca. 271 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1966 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 798.500 EUR |
| Haustyp | Zweifamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2011 |
| Zustand der Immobilie | modernisiert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 04.02.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 87.5 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1966 |

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie

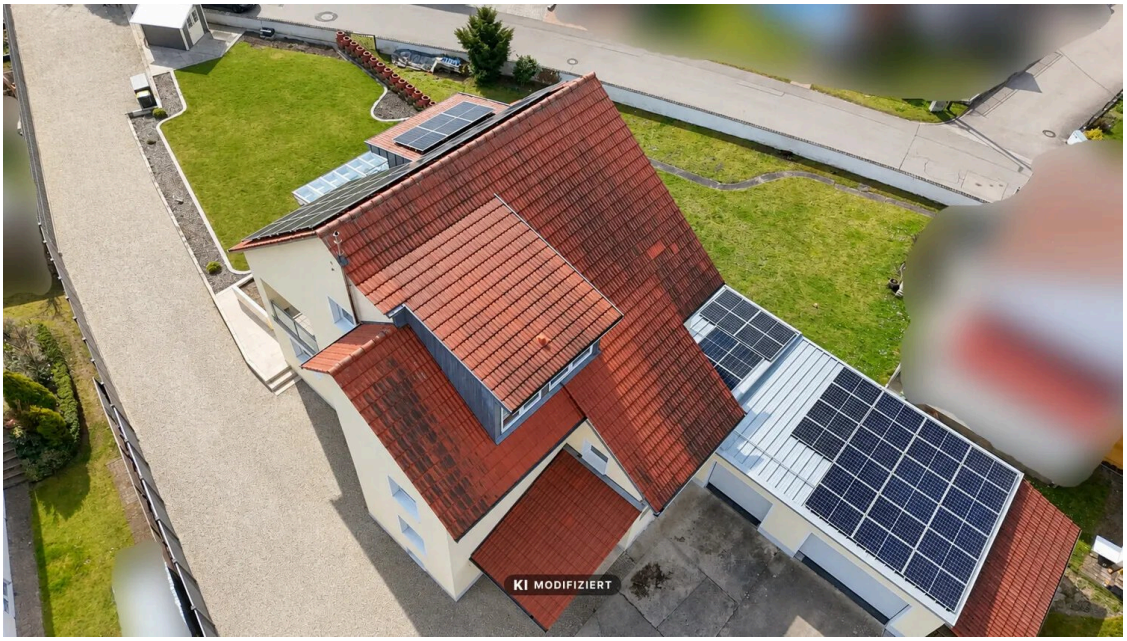





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

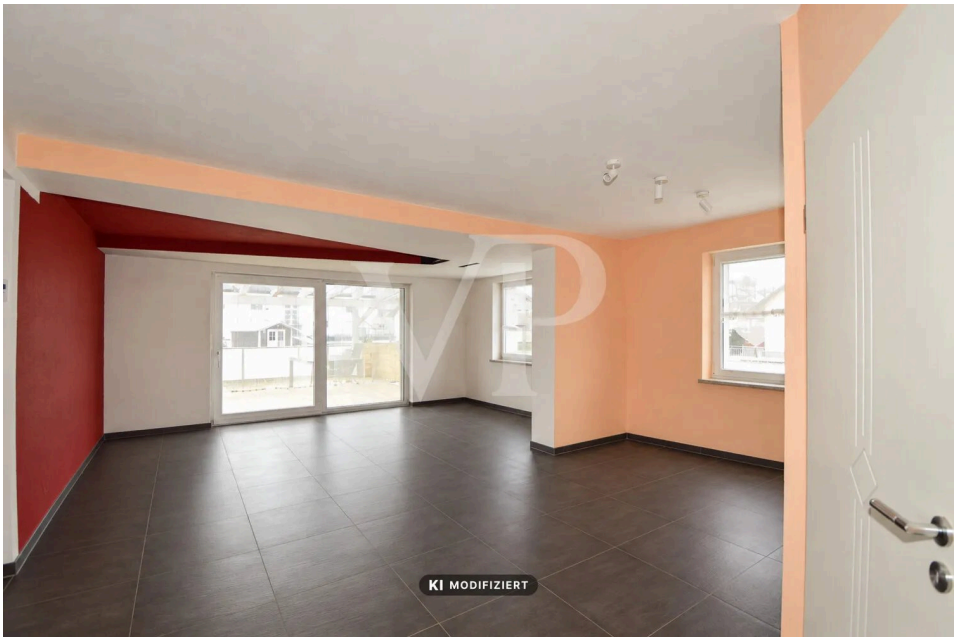
# Die Immobilie



Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

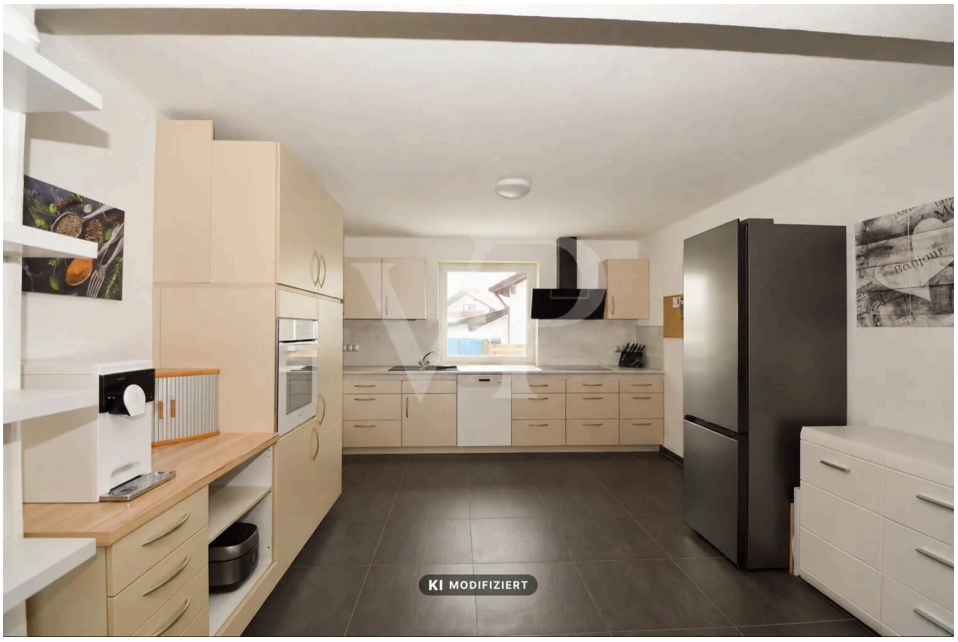
# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

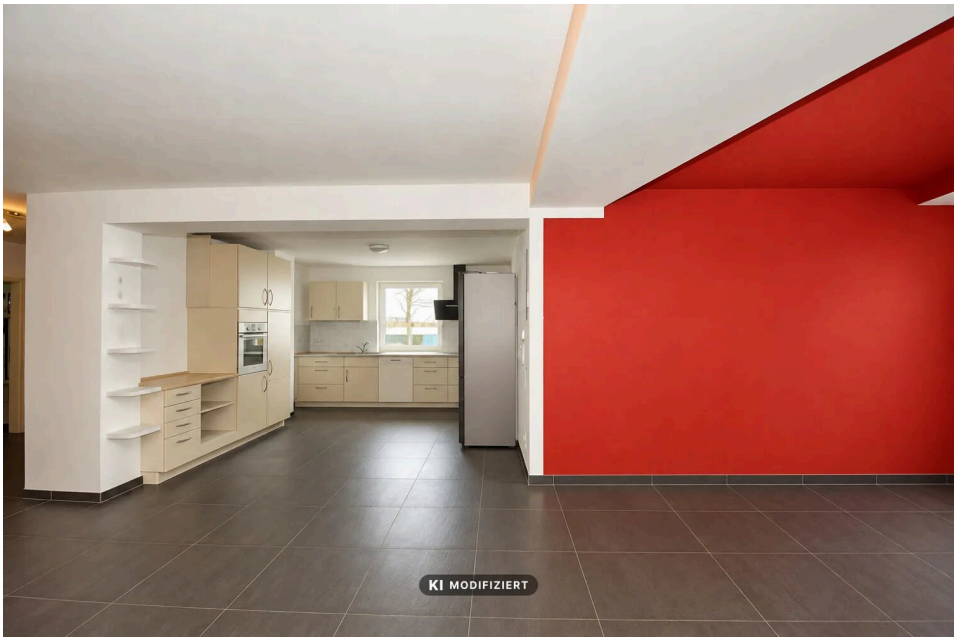
# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

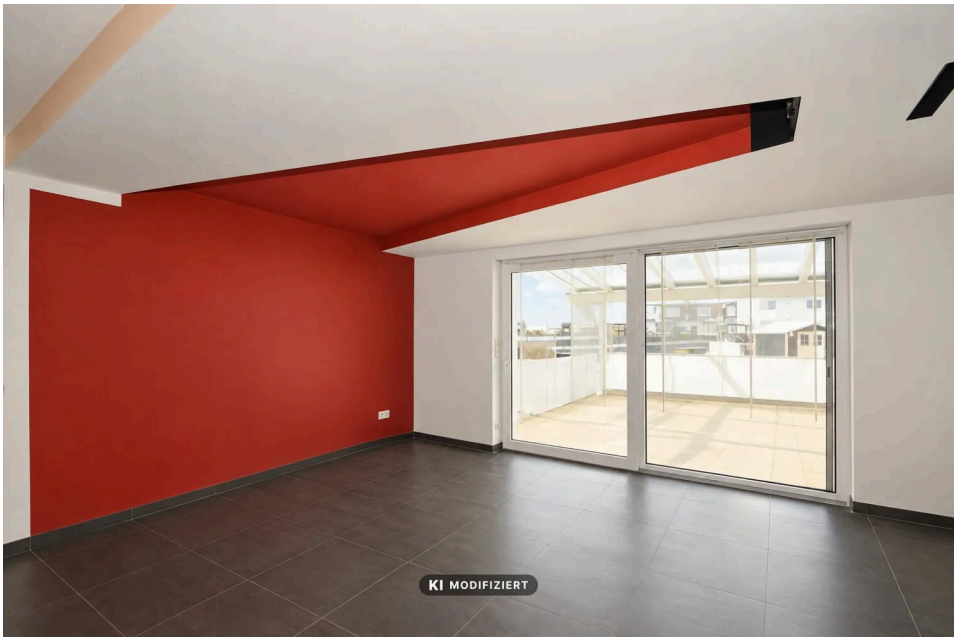
# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie






Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

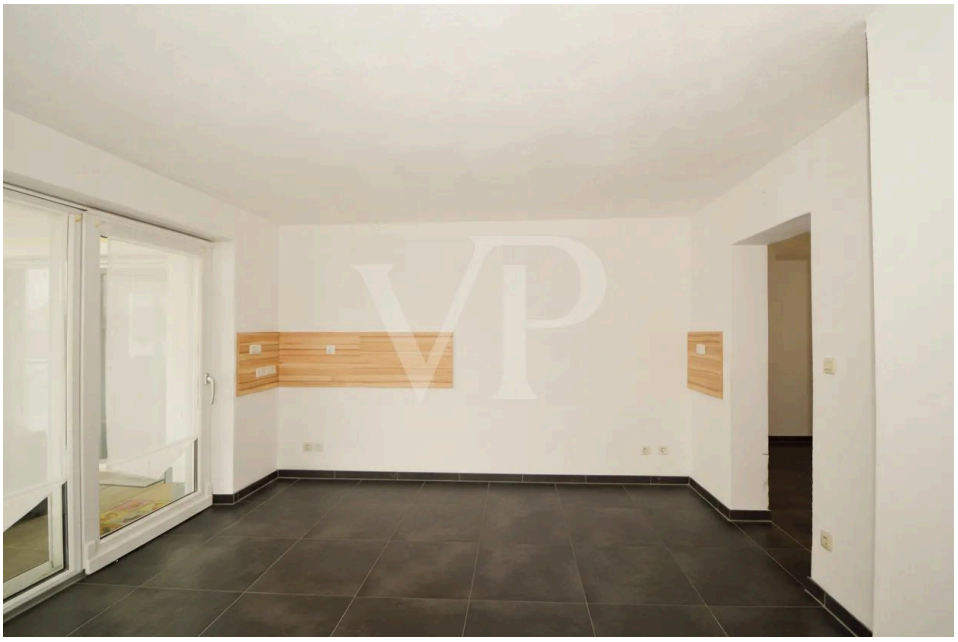
# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie

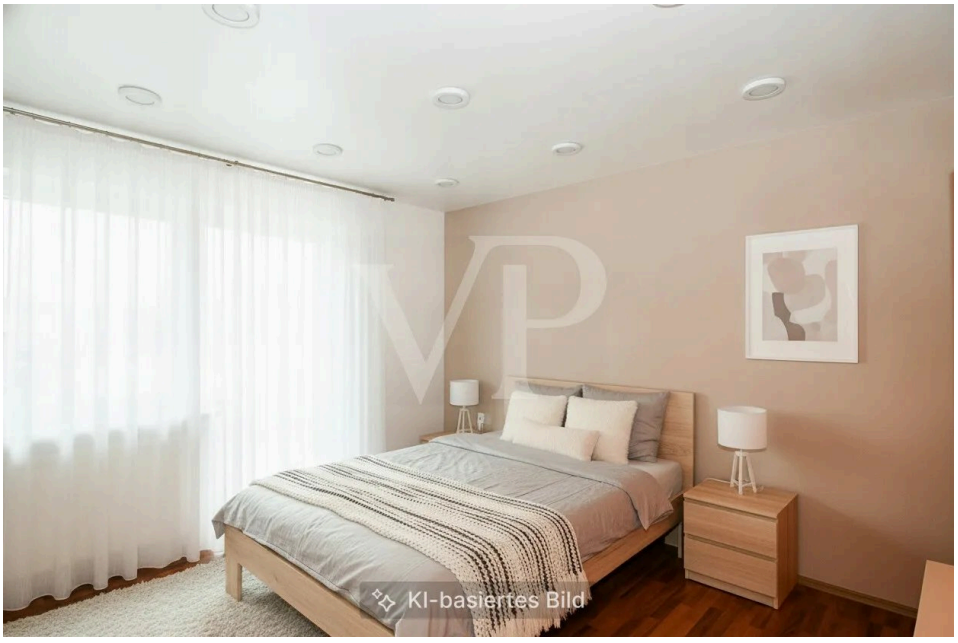




Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie



Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie

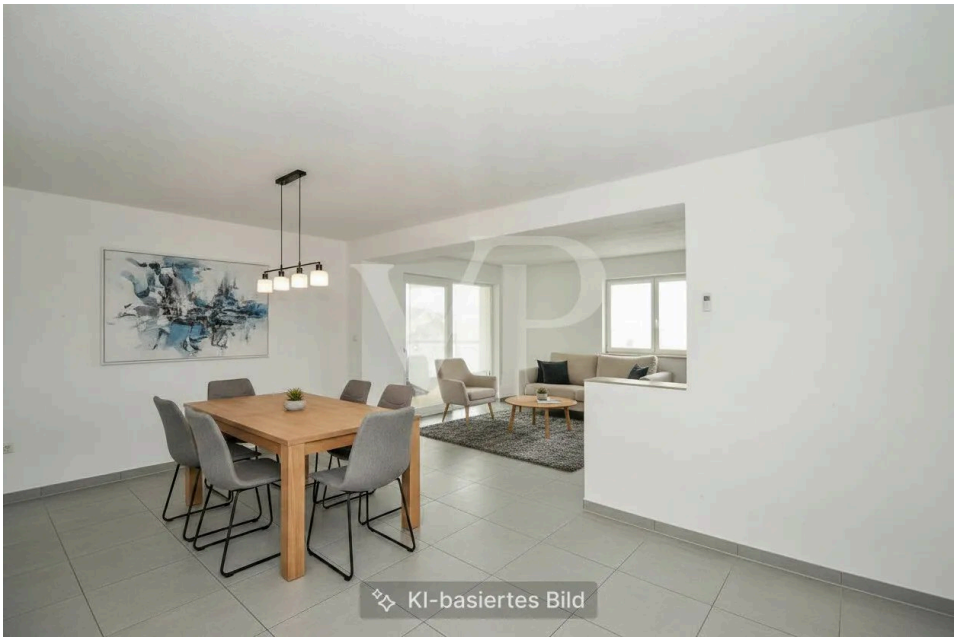




Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

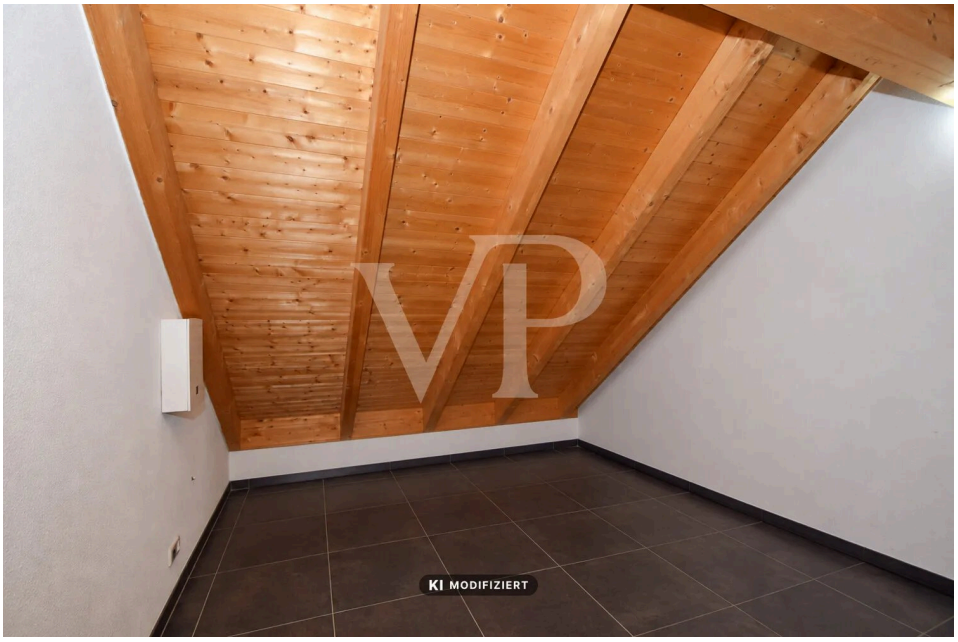
# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie

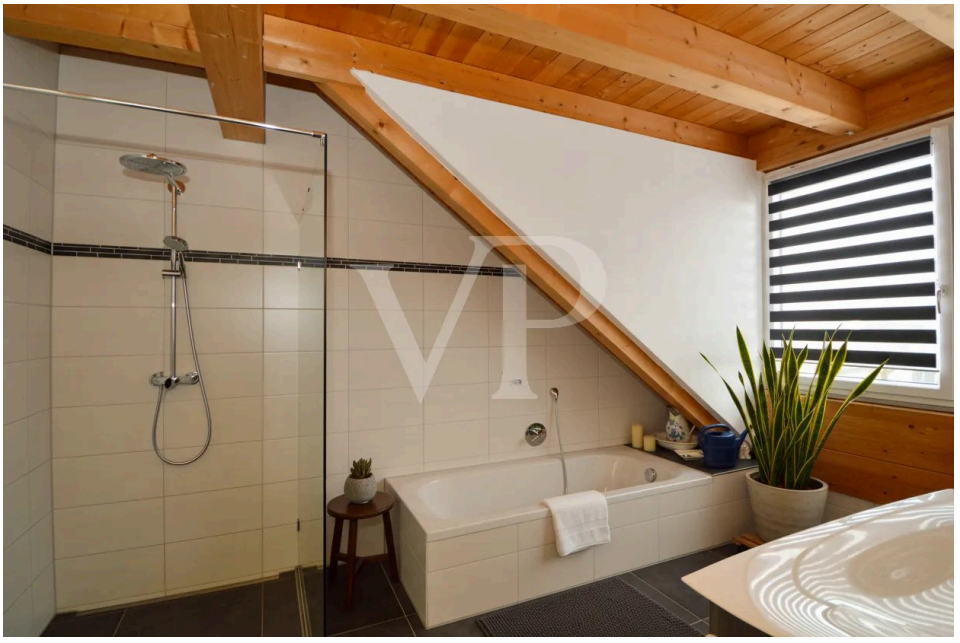





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie





Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Die Immobilie



Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Grundrisse












Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Ein erster Eindruck

Dieses modernisierte Dreifamilienhaus bestehend aus Erdgeschosswohnung, Obergeschosswohnung und ausgebautem Dachgeschoss aus dem Baujahr 1966 bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 271 m² viel Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 1.183 m² großen Grundstück und bietet somit ein umfangreiches Außenareal, das vielfältig nutzbar ist.

Die Immobilie wurde im Jahr 2011 umfassend modernisiert und präsentiert sich seither in einem zeitgemäßen Zustand. Besonders hervorzuheben ist das Heizsystem: Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Raumklima und gleichmäßige Wärmeverteilung, unabhängig von der Jahreszeit. Des Weiteren ist eine PV Anlage mit einem Speicher hervorzuheben.

Mit insgesamt sechs Zimmern steht ausreichend Platz für unterschiedliche Bedürfnisse zur Verfügung. Drei der sechs Räume sind ausdrücklich als Schlafzimmer ausgewiesen, sodass auch größere Familien oder Wohngemeinschaften von der Raumaufteilung profitieren können. Ergänzt wird das Angebot durch drei Badezimmer, die den Wohnkomfort deutlich erhöhen und Privatsphäre für alle Bewohner ermöglichen.

Das Dreifamilienhaus eignet sich hervorragend für unterschiedliche Wohnkonzepte und kann sowohl als Generationenhaus, zur Unterbringung einer größeren Familie oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Die durchdachte Aufteilung der Zimmer schafft Freiraum zur persönlichen Entfaltung und gestattet individuelle Nutzungsvarianten.

Das Grundstück überzeugt durch seine Größe von ca. 1.183 m² und bietet viele Möglichkeiten, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob als Spielfläche, Rückzugsort im Grünen oder Bereiche für Ihr Hobby – hier lassen sich verschiedenste Pläne verwirklichen.

Mit seiner Wohnfläche und der großzügigen Grundstücksgröße stellt dieses Dreifamilienhaus eine interessante Immobilie für Käufer dar, die auf der Suche nach ausreichend Platz und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind.

Das Dreifamilienhaus hat derzeit keine bestehenden Mietverträge und kann somit von den neuen Eigentümern auch komplett nach eigenen Wünschen genutzt werden.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um sich vor Ort von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Ausstattung und Details

- PV-Anlage mit 22 kWq
- Speicher 13,7 kWh
- Warmwassererzeugung mit Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Fassadendämmung 14 cm

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Alles zum Standort

Vohburg an der Donau ist eine charmante, familienfreundliche Pendlerstadt in Oberbayern, die ländliche Lebensqualität mit Nähe zu einem dynamischen Industriestandort verbindet. Die Stadt bietet eine stabile Infrastruktur und ein sicheres Umfeld für ein behütetes Familienleben.

**Highlights für Familien:**
- Ruhige, grüne Umgebung mit Spielplätzen und Parks in der Nähe
- Vielfältige Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen in kurzer Distanz
- Gute medizinische Versorgung in der Stadt
- Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- Optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof ca. 0,5 km)

**Entfernungen zu größeren Städten und Flughäfen:**
- Ingolstadt: ca. 10 km
- München: ca. 80 km
- Nürnberg: ca. 100 km
- Flughafen München: ca. 65 km

Diese Kombination aus Natur, Infrastruktur und Anbindung macht Vohburg an der Donau zum idealen Wohnort für Familien, die Geborgenheit und Nähe zur Arbeitswelt suchen.

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25149057 - 85088 Vohburg an der Donau / Rockolding

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Uwe Wagner

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm
Tel.: +49 8441 – 78 92 687
E-Mail: pfaffenhofen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com