Wolnzach

Familienfreundliches Raumwunder mit Pool, Naturgarten und Wohlfühlambiente

Objektnummer: 26149010



KAUFPREIS: 1.710.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 385 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 929 m²

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

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

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Auf einen Blick

Objektnummer	26149010
Wohnfläche	ca. 385 m²
Zimmer	10
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	2018
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.710.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	14.03.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	14.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

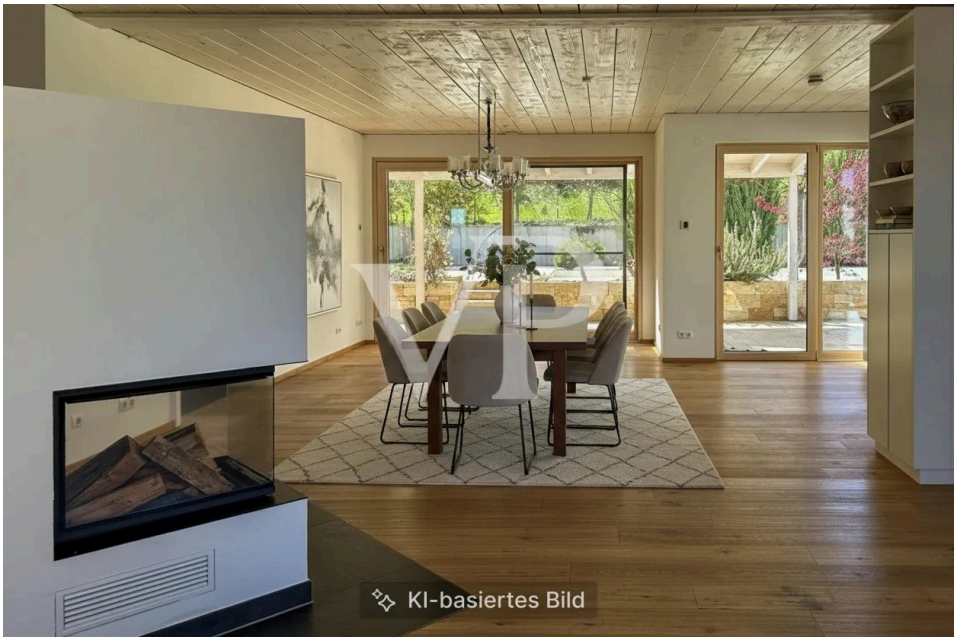




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

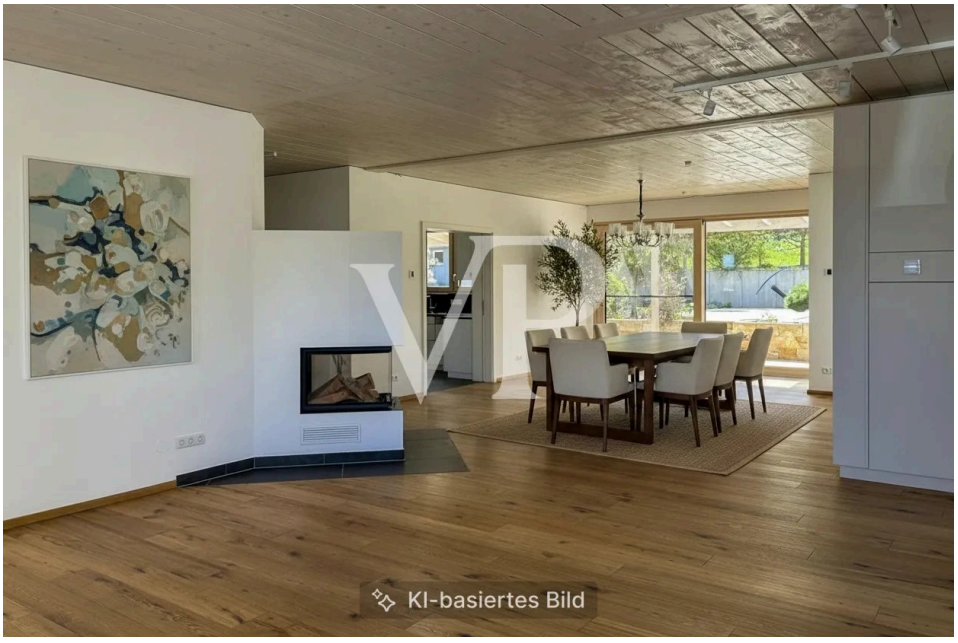




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

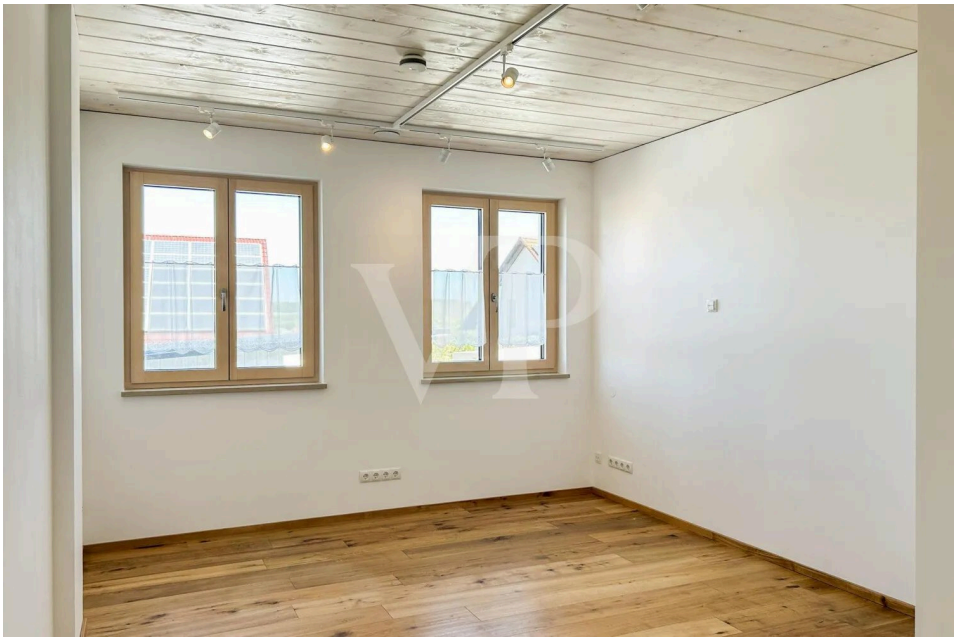
Die Immobilie

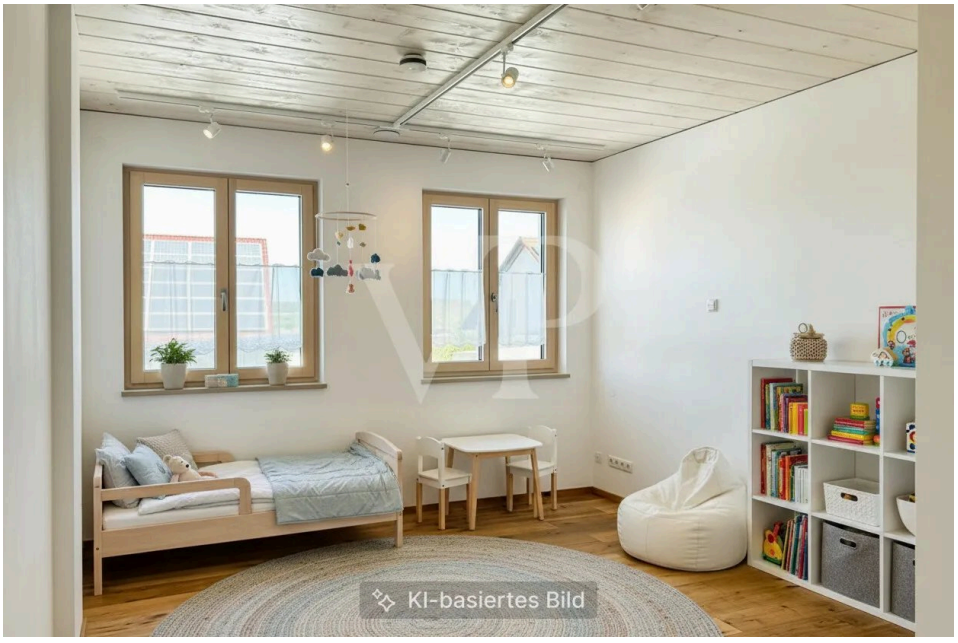




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

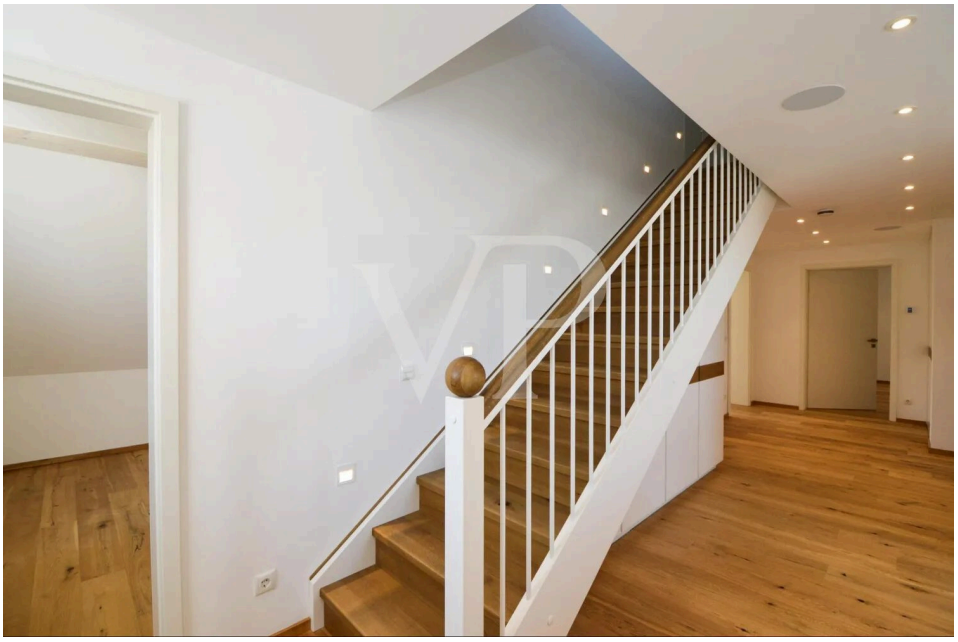
Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

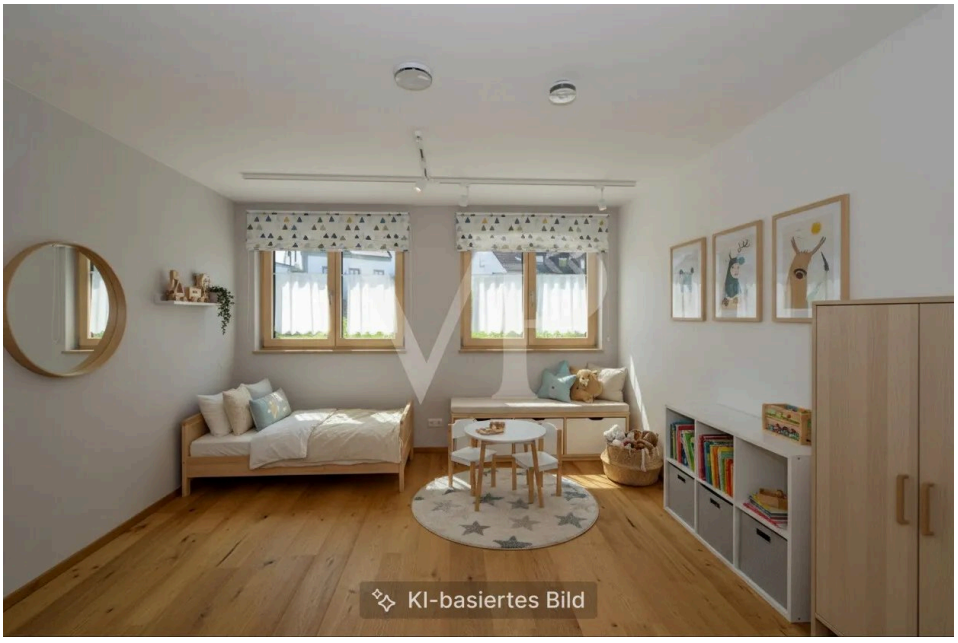




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

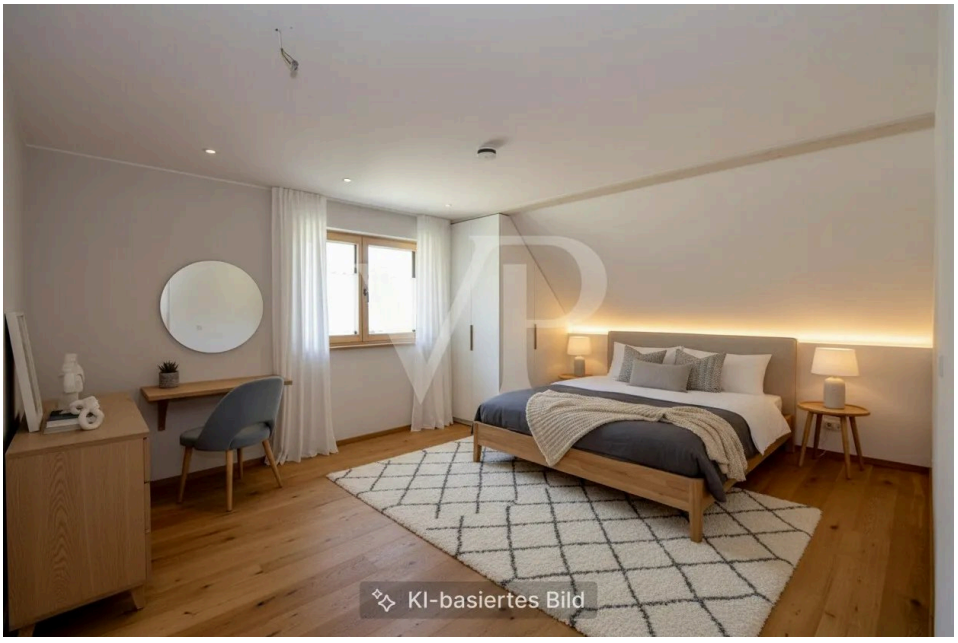




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

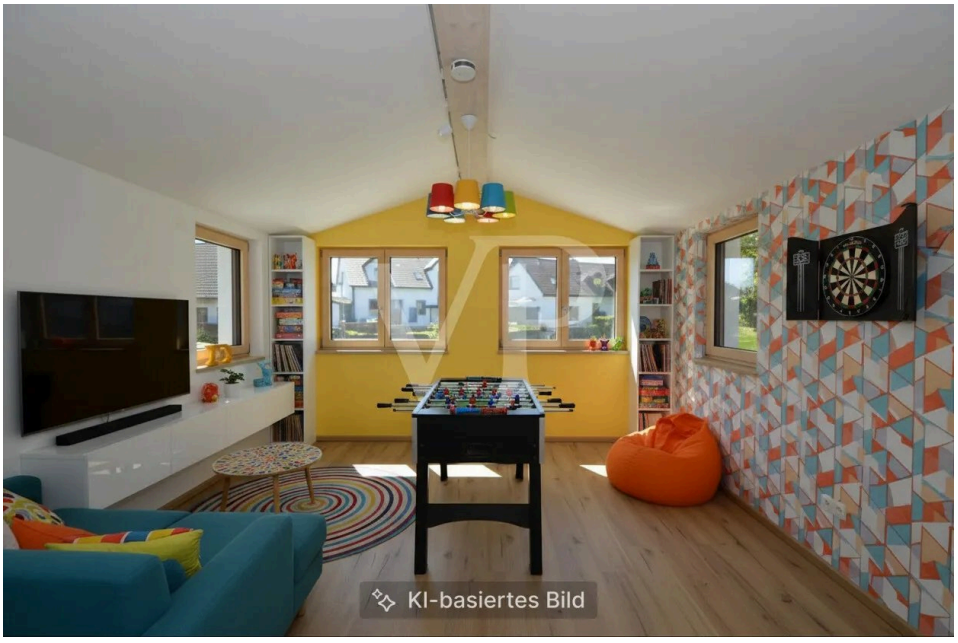




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

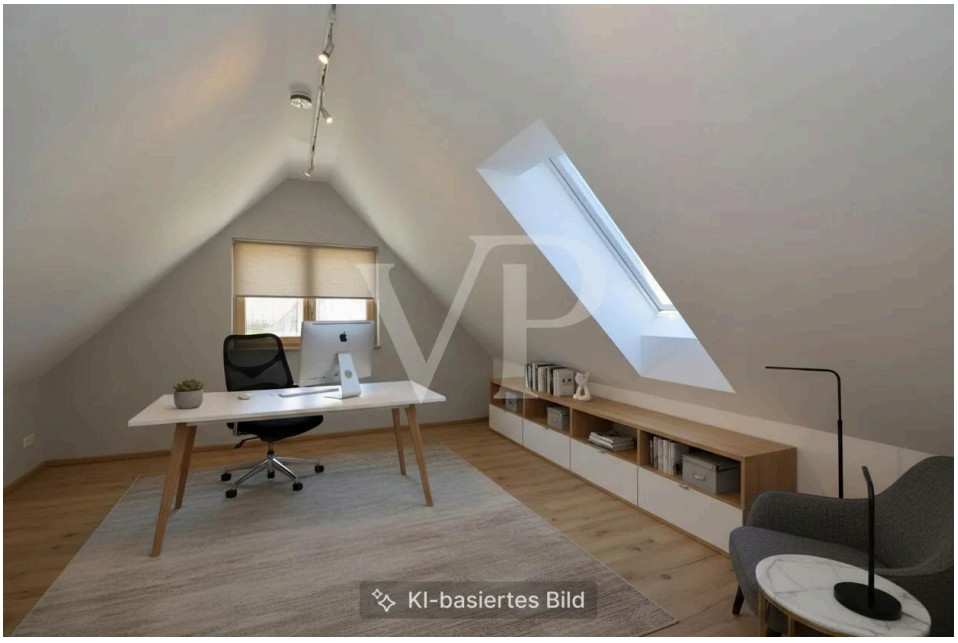




Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie





Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

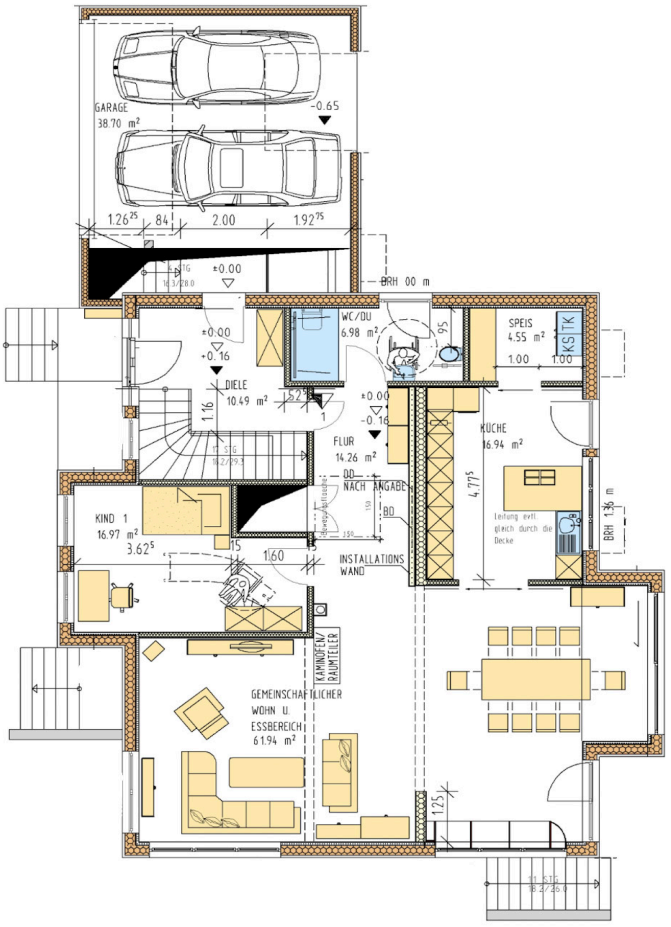


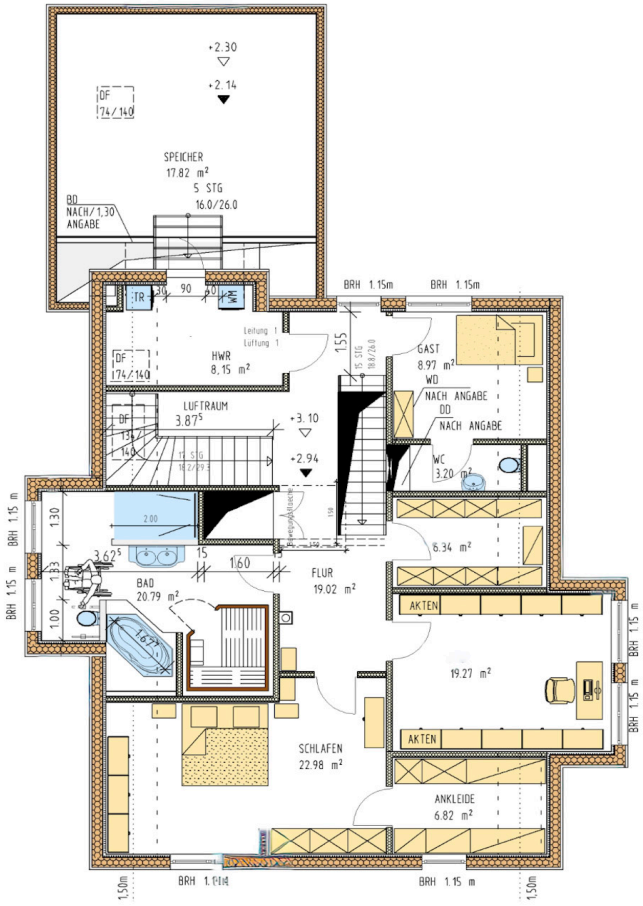


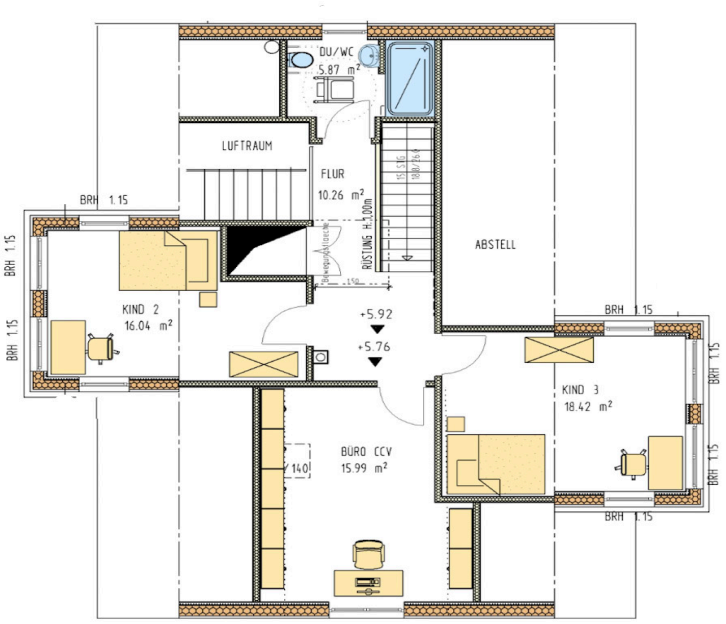
Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Grundrisse




GARAGE
38.70 m²
-0.65
1.26
84
2.00
1.92
±0.00
BRH 00 m
WC/DU
6.98 m²
±0.00
+0.16
DIELE
10.49 m²
1.16
±0.00
-0.16
FLUR
14.26 m²
SPEIS
4.55 m²
1.00
KS
TK
KÜCHE
16.94 m²
4.77
BRH 1.35 m
Leitung evtl. gleich durch die Decke
NACH ANGABE
KIND 1
16.97 m²
3.62
1.60
INSTALLATIONS WAND
KAMINOFEN/ RAUMTEILER
GEMEINSCHAFTLICHER WOHN U. ESSBEREICH
61.94 m²
1.25


+2.30
+2.14
DF
174/140
SPEICHER
17.82 m²
5 STG
16.0/26.0
BD
NACH/1,30
ANGABE
BRH 1.15m
BRH 1.15m
TR
WM
90
Leitung
Lüftung
HWR
8.15 m²
DF
174/140
LUFTRAUM
3.87⁵
DF
134
140
+3.10
+2.94
155
GAST
8.97 m²
WD
NACH ANGABE
DD
NACH ANGABE
WC
3.20 m²
6.34 m²
BRH 1.15 m
1.30
2.00
3.62⁵
15
1.60
FLUR
19.02 m²
BAD
20.79 m²
1.33
1.00
1.67
AKTEN
19.27 m²
AKTEN
SCHLAFEN
22.98 m²
ANKLEIDE
6.82 m²
BRH 1.15 m
BRH 1.15 m
1.50m
BRH 1.15 m
BRH 1.15 m
1.50m



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: 26149010 - 85283 Wolnzach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein beeindruckendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 2018, das durch seine neuwertige Ausführung und zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale überzeugt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 385 m² und einem Grundstück von ca. 929 m² bietet dieses Haus eine hervorragende Kombination aus zeitgemäßer Architektur und durchdachten technischen Lösungen. Die Immobilie befindet sich in einem modernen Wohngebiet mit gepflegter Nachbarschaft, umgeben von ansprechender Bebauung und Grünflächen.

Das Haus verfügt über insgesamt 10 Zimmer, darunter 7 Schlafzimmer und 4 Badezimmer. Der Grundriss ist optimal auf Familienbedürfnisse zugeschnitten und bietet ausreichend Raum für individuelle Wohnkonzepte. Die Niedrigenergiebauweise umfasst eine Kombination aus Holzrahmenbau mit Innen- und Außenputz sowie Stahlbeton mit Dämmung. Für zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz sorgen eine Wärmepumpe, ein Kaminofen mit Holz und eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Der Holzbalkendachstuhl, die Dachziegel sowie die umfassende Dämmung tragen zu einer hohen Bauqualität bei. Die Doppelgarage garantiert komfortables und witterungsgeschütztes Parken direkt am Haus.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit großflächigen Fenstern, die für einen besonders hellen und einladenden Raumeindruck sorgen. Die hochwertigen Echtholzfußböden verleihen den Räumen eine warme Atmosphäre und unterstreichen das moderne Ambiente. Im Wohnbereich befindet sich ein moderner Kamin für wohlige Abende, der das zentrale Element des Raumes darstellt. Auch der Essbereich schließt sich nahtlos an und schafft einen offenen, kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche in matt-weißer Optik, hochwertigen Elektrogeräten und einer großzügigen Arbeitsfläche aus Granit ausgestattet. Dunkle Fliesen unterstreichen das elegante, geradlinige Design. Vom Essbereich aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten.

Das Grundstück besticht durch eine weitläufige Gartenanlage mit verschiedenen Sitzbereichen sowie einem großzügigen Swimmingpool, der inmitten einer liebevoll angelegten Bepflanzung liegt. Die teils überdachte Terrasse bietet einen geschützten Platz zum Verweilen im Freien und grenzt an naturnahe Steinmauern sowie niveauvoll gestaltete Pflanzbereiche.

Im Obergeschoss befinden sich weitere Schlafzimmer mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und angenehme Rückzugsorte schaffen. Moderner Eichenparkettboden verleiht auch diesen Räumen besondere Wohnqualität. Das

Elternschlafzimmer überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung und einen eigenen Bereich zum Entspannen.

Für besondere Entspannung sorgt ein modernes Tageslichtbad mit Sauna, exklusiver Badewanne, Doppelwaschbecken und hochwertigen Armaturen.

Abgerundet wird diese Immobilie durch zahlreiche Details, die den Alltag erleichtern und das Wohnerlebnis steigern. Die Kombination aus durchdachter Architektur, hoher Energieeffizienz, moderner Haustechnik und großzügigen Flächen schafft ideale Voraussetzungen für vielseitige Wohnansprüche.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Stärken dieses Hauses zu überzeugen. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Funktionalität, Komfort und ein hohes Maß an Wertigkeit miteinander vereint. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung
- Niedrigenergiebauweise mit Doppelgarage
- Holzrahmenbau mit Innen- und Aussenputz
- Stahlbeton mit Dämmung
- Holzbalkendachstuhl, Dachziegel, Dämmung
- Wärmepumpe
- Kaminofen mit Holz
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- 2. Küche in der Einliegerwohnung
- Swimmingpool

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

Alles zum Standort

Die Lage überzeugt durch ihre idyllische Umgebung inmitten der Hallertau, dem größten Hopfenanbaugebiet der Welt. Hier vereinen sich ländliche Ruhe und eine exzellente Infrastruktur, die sowohl Familien als auch Pendlern zugutekommt. Naturfreunde profitieren von weitläufigen Rad- und Wanderwegen, malerischen Landschaften und einem hohen Freizeitwert.

Die zentrale Lage bietet kurze Wege zu wichtigen Zielen: Der Flughafen München ist in rund 30 Minuten (50 km) erreichbar, Pfaffenhofen an der Ilm liegt nur 10 km entfernt und Ingolstadt etwa 25 km. München (60 km) und Regensburg (70 km) erreichen Sie in weniger als einer Stunde. Diese Nähe zu Großstädten macht die Region ideal für Pendler, die die Vorzüge eines ruhigen Landlebens schätzen, ohne auf urbane Angebote zu verzichten.

Die Wirtschaft ist geprägt vom traditionellen Hopfenanbau und einer dynamischen mittelständischen Industrie. Zahlreiche Brauereien und Dienstleister prägen das wirtschaftliche Bild. Die Nähe zu starken Standorten wie Ingolstadt (Automobilindustrie) und München bietet zudem attraktive Arbeitsmöglichkeiten. Die Infrastruktur unterstützt Unternehmer und Fachkräfte gleichermaßen, während die Arbeitslosenquote konstant unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Mit etwa 11.000 Einwohnern ist die Gemeinde groß genug, um Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten bereitzustellen, aber klein genug, um eine familiäre Atmosphäre zu bewahren. Ein lebendiges Vereinsleben, traditionelle Feste und zahlreiche Veranstaltungen sorgen für eine starke Gemeinschaft, in der man sich schnell zuhause fühlt.

Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber und bietet unzählige Möglichkeiten für Wanderungen, Radtouren oder einfach entspannte Stunden in der Natur. Die malerische Landschaft und die besondere Atmosphäre des Hopfenanbaus verleihen dem Ort seinen einzigartigen Charakter.

Die Kombination aus naturnahem Leben, moderner Infrastruktur und starken wirtschaftlichen Möglichkeiten macht diese Region ideal für gutverdienende Familien, die eine hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Anbindung verbinden möchten.

Entfernungen (Autominuten):
- Bahnhof Rohrbach ca. 5 Min.
- Pfaffenhofen a. d Ilm ca. 15 Min.
- Ingolstadt ca. 20 Min.
- Flughafen München ca. 30 Min.

- München ca. 35 Min.
- Regensburg ca. 40 Min.

Objektnummer: 26149010 - 85283 Wolnzach

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: 26149010 - 85283 Wolnzach

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