Hettenshausen / Winden

Natürlich wohnen, entspannt leben

Objektnummer: 26149075



KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 860 m²

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

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

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Auf einen Blick

Objektnummer	26149075
Wohnfläche	ca. 183 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2004
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	899.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	02.04.2036
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	97.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie





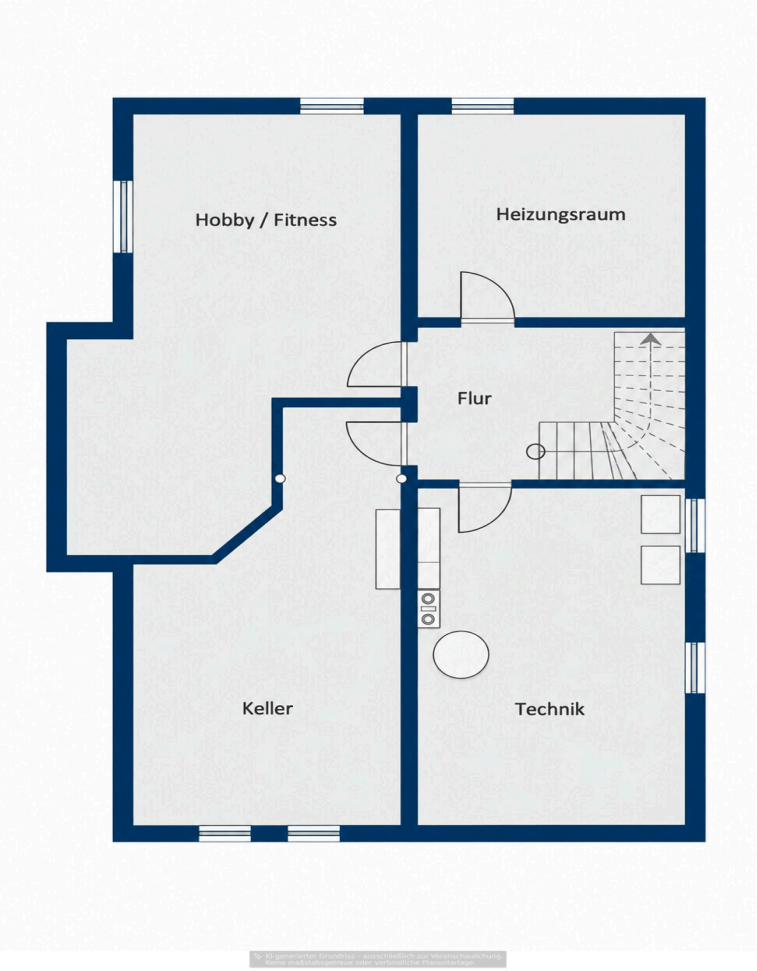
Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Die Immobilie



Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

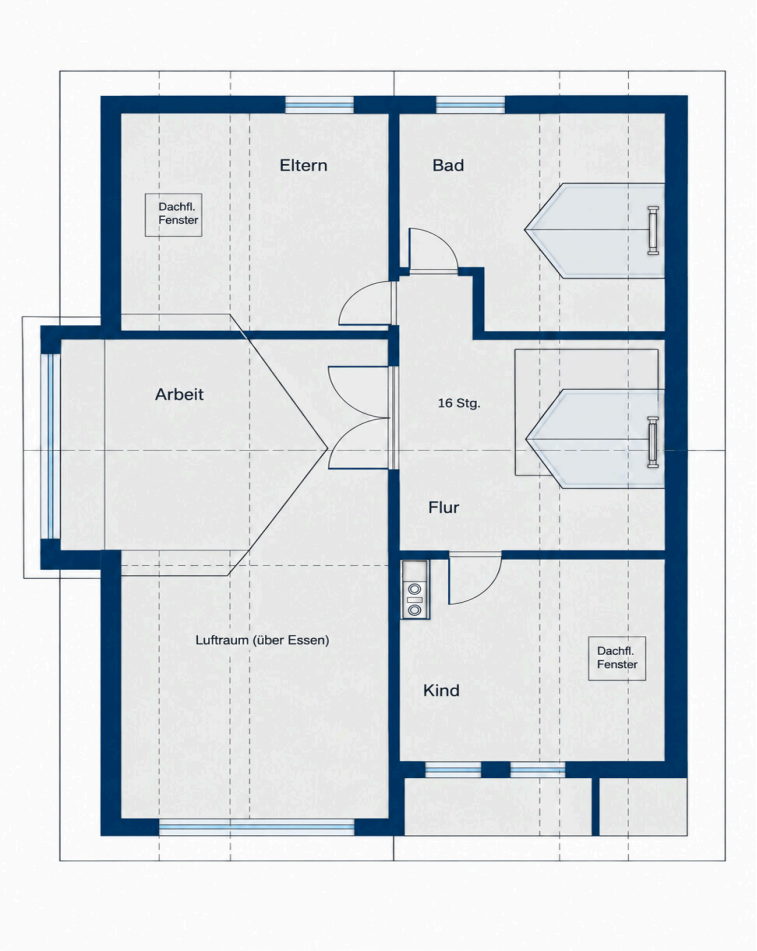
Grundrisse



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2004 errichtete Einfamilienhaus präsentiert sich als ein modernes Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 183 m², verteilt auf insgesamt vier Zimmer. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von etwa 870 m², das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich bietet.

Die Wohnfläche ist so konzipiert, dass ein ausgeprägtes Raumgefühl entsteht. Mit insgesamt vier Zimmern werden Ihnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten geboten – sei es als Wohnbereich, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zur individuellen Gestaltung nach Ihren Bedürfnissen. Drei der Räume sind als Schlafzimmer ausgewiesen, was diese Immobilie ideal für unterschiedliche Bedürfnisse macht, beispielsweise für Familien, als Rückzugsort für Paare oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Im Jahr 2024 wurde eine Photovoltaik Anlage mit einer Leistung von ca. 14 kWp installiert und unterstützt einen niedrigen Stromverbrauch. Ein neuer Fronius PV Speicher mit 16 kW sowie eine neue Wallbox runden das Paket ab.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Einfamilienhaus mit ca. 183 m² Wohnfläche auf einem etwa 870 m² großen Grundstück kennen zu lernen.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Ausstattung und Details

* Photovoltaik Anlage mit einer Leistung von ca. 14 kWp
* Speicher PV Anlage mit 16 kW
* Wallbox

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Wohnlage im Ortsteil Winden der Gemeinde Hettenshausen, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm. Die Umgebung überzeugt durch ihren naturnahen Charakter und bietet gleichzeitig eine ausgezeichnete Anbindung an die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm.

In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Pfaffenhofen, das mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bereithält. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung sind bequem und schnell erreichbar.

Die verkehrstechnische Anbindung ist besonders attraktiv: Über die nahegelegene Bundesautobahn A9 besteht eine zügige Verbindung in Richtung München und Nürnberg. Ergänzend sorgt der Bahnhof Pfaffenhofen für eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot mit Einrichtungen wie der Grundschule Pfaffenhofen, der Georg-Hipp-Realschule sowie dem Schyren-Gymnasium. Mehrere Kindergärten und Kinderkrippen im nahen Umfeld gewährleisten eine optimale Betreuung auch für die jüngsten Bewohner.

Insgesamt bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer zugleich hervorragend erreichbaren urbanen Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:
A9 (Anschlussstelle Pfaffenhofen) ca. 10 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten
Bahnhof Pfaffenhofen (Ilm) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten
Flughafen München ca. 45 km | Fahrzeit ca. 35 Minuten
München ca. 70 km | Fahrzeit ca. 50 Minuten
Ingolstadt ca. 25 km | Fahrzeit ca. 20 Minuten
Regensburg ca. 85 km | Fahrzeit ca. 60 Minuten
Nürnberg ca. 110 km | Fahrzeit ca. 75 Minuten

Schulen:
Grundschule Pfaffenhofen ca. 7 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten
Georg-Hipp-Realschule Pfaffenhofen ca. 7 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten
Schyren-Gymnasium Pfaffenhofen ca. 8 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten

Kindergärten / Kitas:
Kindergarten St. Johannes Hettenshausen ca. 4 km | Fahrzeit ca. 5 Minuten

Kindergarten Maria Rast Pfaffenhofen ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten

Einkaufsmöglichkeiten:
REWE (Pfaffenhofen) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten
EDEKA (Pfaffenhofen) ca. 7 km | Fahrzeit ca. 8 Minuten
dm-drogerie markt (Pfaffenhofen) ca. 6 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten
Wochenmarkt Pfaffenhofen ca. 6 km | Fahrzeit ca. 10 Minuten

Objektnummer: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

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: 26149075 - 85304 Hettenshausen / Winden

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