Altmannstein / Sandersdorf

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Anbau

Objektnummer: 26430026



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 380 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 375 m²

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

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

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26430026
Wohnfläche	ca. 380 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1951
Stellplatz	2 x Garage, 1 x Andere

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	09.08.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	1951

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

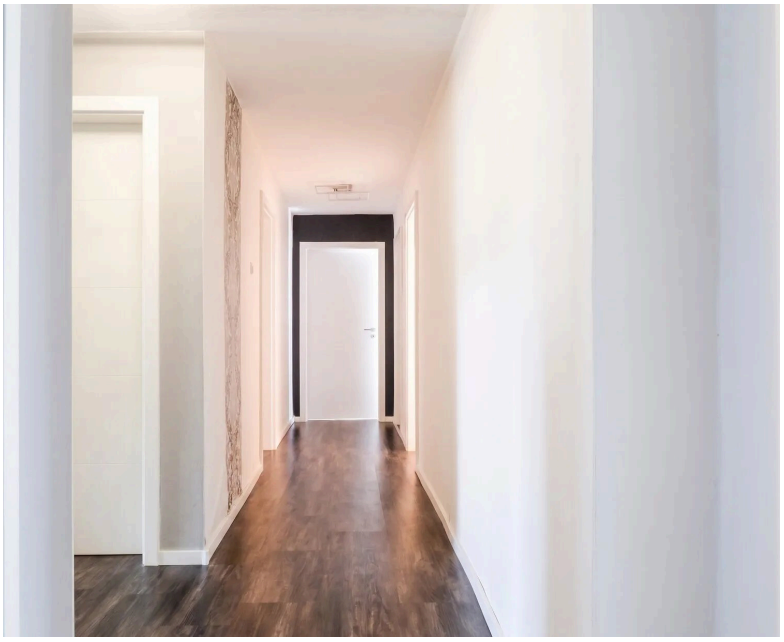
Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie

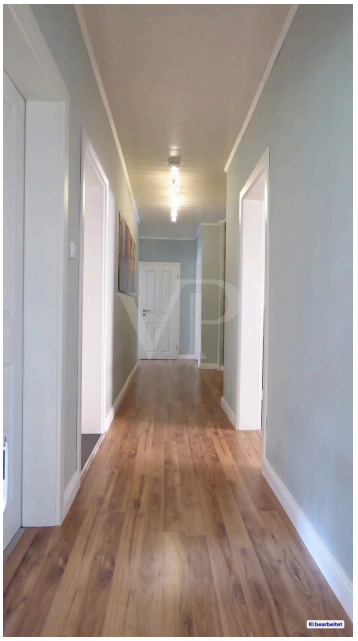




Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie

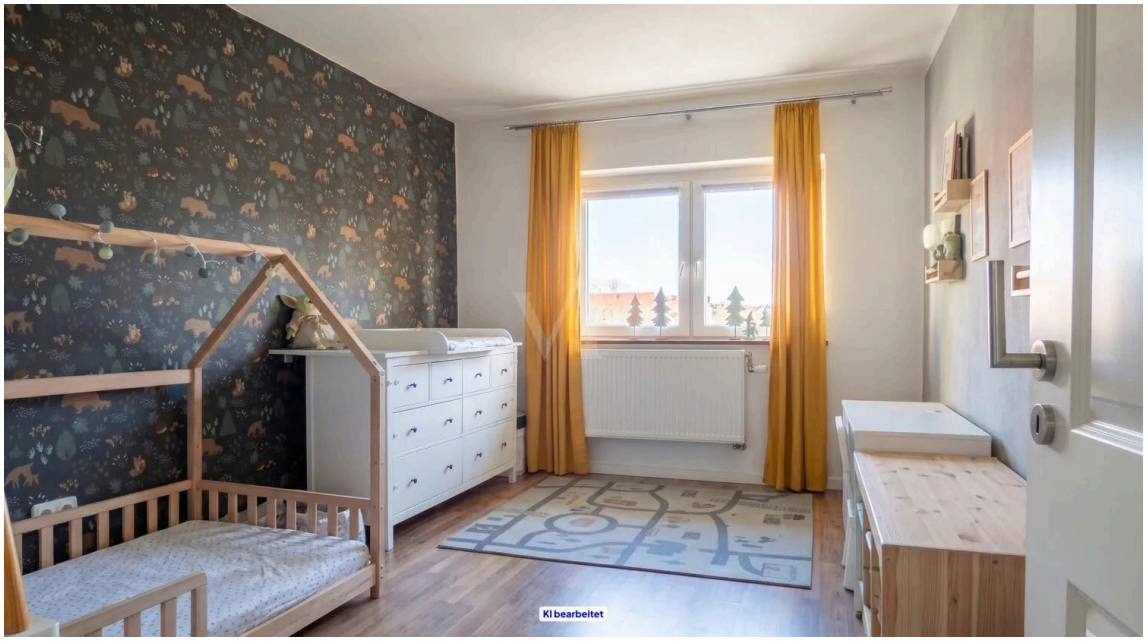




Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

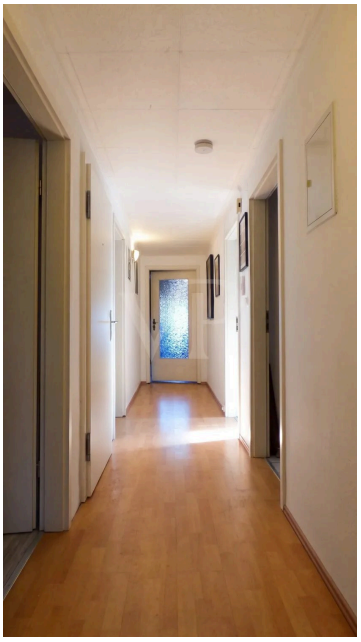
Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

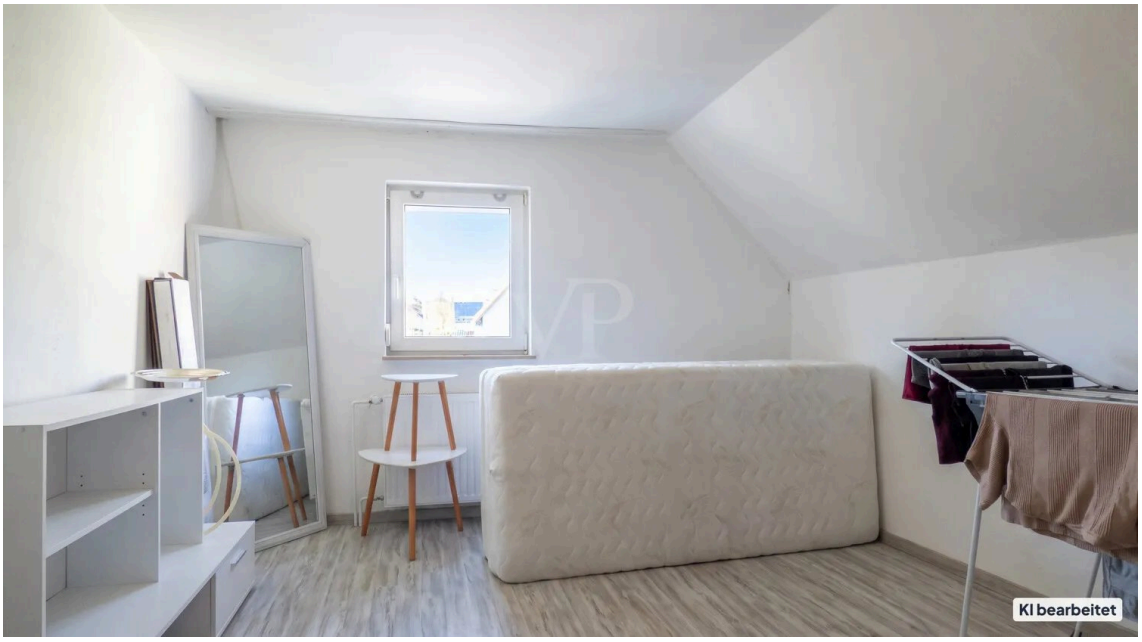
Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

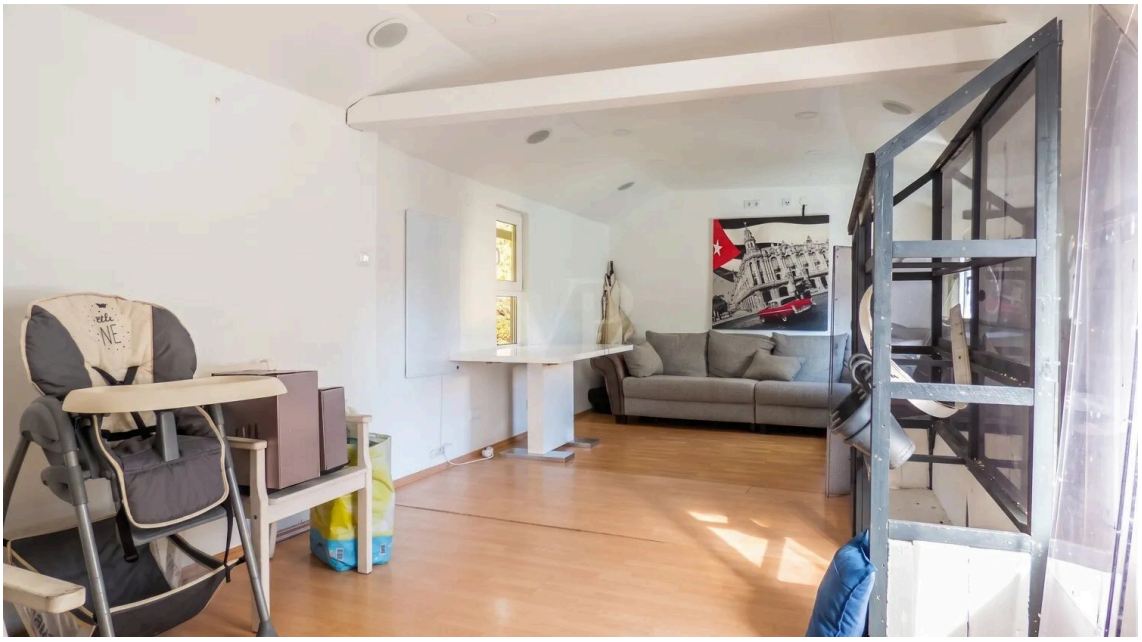
Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Ein erster Eindruck

Das Haus verfügt über drei Wohnungen mit insgesamt zwölf Zimmern, darunter sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Wohnqualität ist als normal, zeitgemäß und funktional zu beschreiben. Es eignet sich hervorragend für größere Familien oder zur Vermietung an mehrere Parteien.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohnung, die nach einer kleinen Renovierung direkt bezugsfertig ist. Sie verfügt über eine moderne Einbauküche mit großzügigen Arbeitsflächen, hochwertigen Fronten und ausreichend Stauraum. Das Badezimmer dieser Wohnung ist lichtdurchflutet, mit modernen Sanitäranlagen hochwertig ausgestattet und mit hellen, pflegeleichten Fliesen versehen.

Im Obergeschoss befindet sich eine weitere gepflegte Wohneinheit, die nach einer überschaubaren Renovierung sofort genutzt werden kann. Besonders hervorzuheben sind die große Dachterrasse, die exklusiv zu dieser Wohnung gehört, und die sehr hochwertige Küche.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist renovierungsbedürftig, bietet aber viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Zusätzlich verfügt das Anwesen über einen separaten Anbau, der sich im Obergeschoss entweder zur Schaffung einer weiteren Single-Wohnung oder als Räumlichkeit für ein Kleingewerbe (Büro, Friseur, Nagelstudio etc.) eignet. Im Erdgeschoss bieten sich Möglichkeiten für eine kleine Werkstatt oder zusätzliche Abstellräume. Bei diesem Anbau besteht jedoch nach einem behobenen Wasserschaden Sanierungsbedarf, insbesondere bei der Geschossdecke, deren Balken erneuert werden sollten.

Das Objekt wird durch praktische Ausstattungsdetails wie hochwertige Türen und eine großzügige Doppelgarage ergänzt. Für zukunftsorientierte Mobilität steht Ihnen außerdem eine Wallbox zur Verfügung. Die beiden Garagen sind direkt über den Innenhof zugänglich und es schließt sich ein befestigter Stellplatz an. Ein zusätzlicher Zugang zur Dachterrasse ist ebenfalls gegeben.

Dieses Mehrfamilienhaus ist sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren interessant, die eine gepflegte Immobilie mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die solide Grundsubstanz, die durchdachte Aufteilung und die kürzlich modernisierte Haustechnik bieten eine langfristige Perspektive.

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Ausstattung und Details

20 kWp PV Anlage mit 10kW Speicher
Wallbox
Zentralheizung mit Wärmepumpe

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Alles zum Standort

Altmannstein ist ein Markt mit guter Versorgungsstruktur im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und liegt in der Nähe von Ingolstadt und Kelheim. Sandersdorf ist ein kleines Kirchdorf und Ortsteil des Marktes Altmannstein. Das Dorf liegt in den sanften Hügeln des beginnenden Juras. Die weiten Ebenen des Donautales befinden sich ungefähr 10 km südlich des Dorfes.

Über die B299 sind umliegende Städte (Beilngries, Neustadt a.d.D., Dietfurt) gut und schnell zu erreichen. Die Nähe zur A9 bietet eine optimale Verbindung in größere Städte wie Ingolstadt, München oder Nürnberg. Ausreichend Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in Altmannstein und auch im nahegelegenen Denkendorf.

Regensburg ist in östlicher Richtung etwa 57 km, Ingolstadt westlich 26 km entfernt. München liegt rund 100 km südlich des Ortes.

Das Angebot an Annehmlichkeiten vor Ort und in der näheren Umgebung unterstreicht die Standortqualität zusätzlich. Im Bereich Bildung sind die Grundschule Sandersdorf sowie die Simon-Mayr-Grundschule in nur etwa zwei bis drei Minuten Fußweg erreichbar, was die Attraktivität für Familien und damit die Nachfrage nach Wohnraum erhöht. Gesundheitsversorgung ist durch Allgemeinärzte und Apotheken gegeben und gewährleitet die Versorgungssicherheit. Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Sportanlagen und Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und fördern eine lebenswerte Umgebung. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie EDEKA Kubitzky zur Verfügung, was die Selbstversorgung bequem ermöglicht. Die gastronomische Vielfalt mit traditionellen Gasthöfen und Cafés in fußläufiger Entfernung rundet das Angebot ab und sorgt für eine angenehme Lebensqualität.

Somit bietet Altmannstein/Sandersdorf auch für den Investor einen Standort mit stabiler Nachfrage, solider Infrastruktur und einer ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre. Die Kombination aus moderaten Immobilienpreisen, guter Nahversorgung und verlässlicher Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer nachhaltigen und sicheren Kapitalanlage mit defensivem Wachstumspotenzial. Die ruhige Lage in Verbindung mit der funktionalen Anbindung schafft ideale Voraussetzungen für eine langfristig wertbeständige Investition.

Objektnummer: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

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: 26430026 - 93336 Altmannstein / Sandersdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4, 85072 Eichstätt
Tel.: +49 8421 - 93 75 802
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com