Nassenfels / Wolkertshofen

Modernes Einfamilienhaus mit neuer Küche, Photovoltaik, Pool und gepflegtem Garten

Objektnummer: 26430032



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140.62 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 354 m²

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

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

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26430032
Wohnfläche	ca. 140.62 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2007
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 126 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	21.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	84.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie

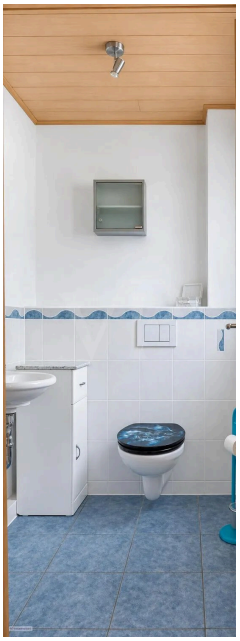




Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

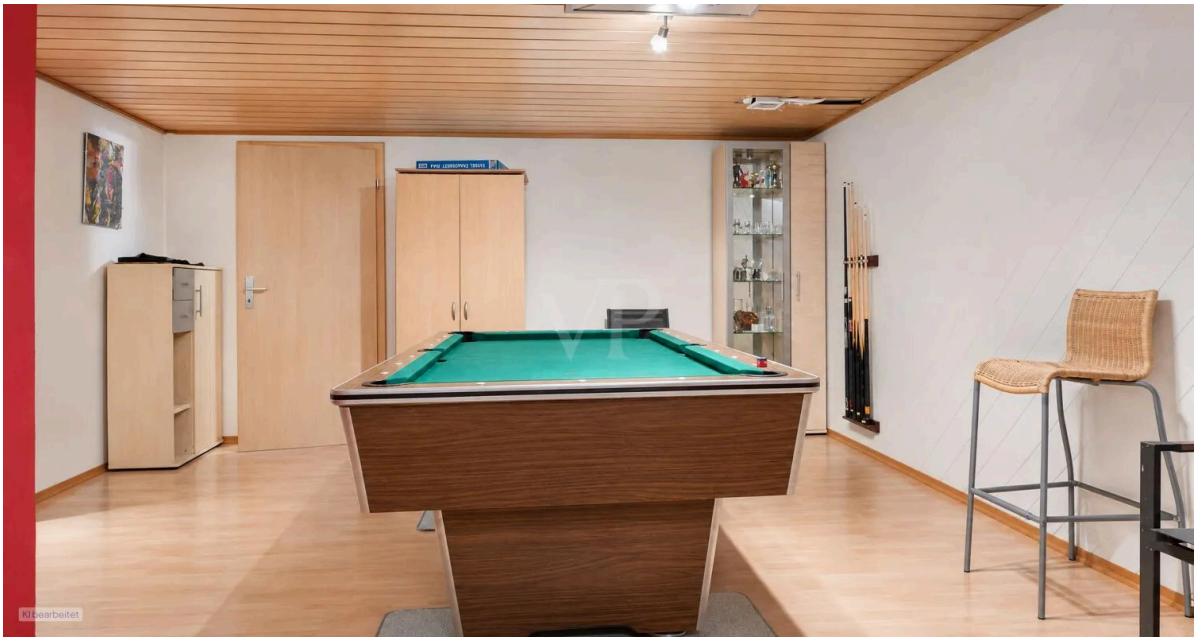
Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie

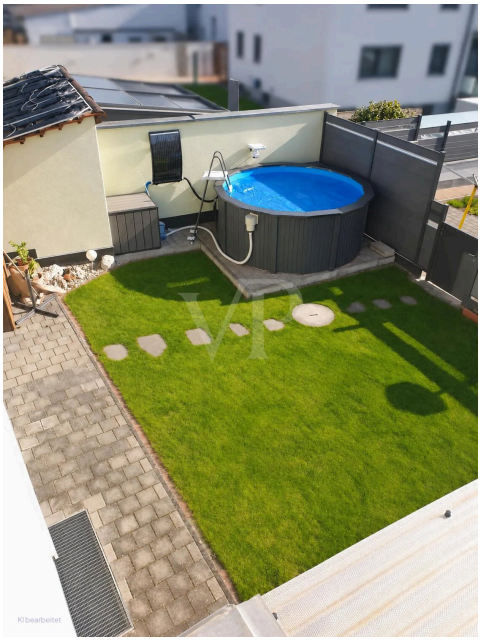




Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 2007 präsentiert sich auf einem etwa 354 m² großen Grundstück in gepflegtem Zustand und überzeugt durch eine kontinuierliche Modernisierung. Die Wohnfläche von ca. 140,62 m² verteilt sich auf fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit zusätzlicher Fußbodenheizung. Der Innenbereich besticht durch einen neuen Anstrich im Treppenhaus und der Küche sowie der eben erst installierten nagelneuen Küchenzeile mit hochwertigen Elektrogeräten.

Im Erdgeschoss empfängt eine Diele mit offener Holztreppe. Die schon erwähnte Küche bietet ausreichend Stauraum und verfügt über eine durchdachte Ausstattung. Ein Kühlschrank gehört nicht zum Kaufangebot.
Angrenzend daran befindet sich der helle Essbereich des Wohnzimmers. Das Wohnzimmer selbst ist mit einem Holz-Kaminofen ausgestattet, der für zusätzliche Wärme sorgt. Im Bereich der Couchlandschaft wurde eine zusätzliche Fußbodentemperierung installiert, was den Wohnkomfort spürbar erhöht. Vom Wohnzimmer aus besteht ein Zugang zur überdachten Terrasse und den netten Gartenbereich mit Pool.

Im Keller steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein moderner PV-Stromspeicher ist im Kellerbereich untergebracht und ermöglicht zusammen mit der PV-Anlage auf dem Dach eine nachhaltige Selbstnutzung des erzeugten Stroms. Die Solarthermie sorgt für eine effiziente Brauchwassererwärmung. Die Hauselektrik entspricht dem Stand der Technik.

Im Außenbereich stehen bis zu vier Stellplätze direkt am Haus sowie eine Garage zur Verfügung. Der Garten ist mit Rasenfläche und einem aufgestellten Pool ausgestattet und bietet Platz für Aktivitäten und Erholung im Freien.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten und fortlaufend modernisierten Zustand. Die gelungene Verbindung aus zeitgemäßer Technik, hochwertiger Ausstattung und einem durchdachten Raumangebot bietet einen überzeugenden Gesamteindruck.

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Ausstattung und Details

nagelneue Küche
neuer Innenanstrich
PV-Anlage
neuer PV Stromspeicher für Eigennutzung
Solarthermie zur Brauchwassererwärmung
Holz-Kaminofen im Wohnzimmer

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

Alles zum Standort

Wolkertshofen ist ein Kirchdorf und Ortsteil des Marktes Nassenfels im Landkreis Eichstätt am Rande des Naturparks Altmühltal. Zur Gemarkung gehört auch die Wolkertshofener Mühle.

Nassenfels verbindet den ruhigen, ländlich geprägten Charakter einer gewachsenen Gemeinde mit der Nähe zu den wirtschaftsstarken Räumen Ingolstadt und Eichstätt. Für Familien entsteht daraus ein besonders stimmiges Umfeld: viel Privatsphäre, ein angenehmes Wohngefühl und eine Infrastruktur, die den Alltag verlässlich begleitet. Die stabile Nachfrageentwicklung unterstreicht die Attraktivität des Standorts als langfristig gefragter Wohnort, während die gute Anbindung zugleich den Weg in die umliegenden Zentren komfortabel hält.

Auch im direkten Umfeld zeigt sich Nassenfels von seiner familienfreundlichen Seite. Die Gemeinde bietet ein ruhiges, überschaubares Umfeld mit einem klaren Fokus auf Wohnen, Gemeinschaft und Alltagstauglichkeit. Besonders angenehm ist die Verbindung aus naturnahem Lebensstil und guter Erreichbarkeit der wichtigsten Einrichtungen, wodurch sich ein harmonisches Wohnumfeld für unterschiedliche Lebensphasen ergibt.

Insgesamt präsentiert sich Nassenfels als ein ruhiger, gut angebundener Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und einem Umfeld, das für Familien besonders angenehm und verlässlich wirkt.

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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.
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 MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien

GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGES 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.

Objektnummer: 26430032 - 85128 Nassenfels / Wolkertshofen

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