Wolnzach

Großzügiges Anwesen mit Platz für Ihre Wohnträume

??????? ????????: 241850007

?????????: ca. 197 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 2.722 m²

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ??? ?????

??????? ????????	241850007
?????????	ca. 197 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	8
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1977
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	??????? ???????????
?????	????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	1997
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 560 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.11.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	259.90 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1977

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?? ???????

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

??? ????? ????????

Diese hochwertige Immobilie bietet auf einer Wohnfläche von ca. 197 m² ein großzügiges Raumangebot, das keine Wünsche offenlässt. Das Haus befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 2.722 m² und bietet damit reichlich Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Die Villa verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die durch ihren geräumigen Schnitt überzeugen. Dank der Anzahl der Räume eignet sich diese Immobilie besonders für Familien, mit einem hohen Maß an Platzbedarf. Die Raumaufteilung ist sehr großzügig und lässt genug Freiheit für individuelle Gestaltung und Nutzung. Das Herzstück der Villa ist zweifellos der weitläufige Wohnbereich, der eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Durch die Verbindung von Wohn- und Essbereich entsteht ein offenes Raumgefühl, das durch große Fensterfronten verstärkt wird und den Blick ins Grüne freigibt. Die angrenzende Küche lässt genügend Platz für leidenschaftliche Köche. Ein Highlight im Außenbereich ist der gemütliche Freisitz mit einem Kamin im Freien, der sich perfekt für entspannte Abende mit Familie und Freunden eignet. Hier können Sie in privater Atmosphäre laue Sommernächte genießen oder sich an kühleren Tagen von den Flammen des Kamins wärmen lassen. Der weitläufige Außenbereich mit seiner beeindruckenden Größe lässt sich nach Ihren Wünschen gestalten und nutzen. Trotz der zentralen Lage bietet das Grundstück ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Im Keller der Villa befinden sich weitere großzügige gestaltete und ausgebaute Räumlichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Hier können Sie beispielsweise einen Wellnessbereich mit Sauna oder ein großes Hobbyzimmer einrichten, ohne dabei auf Stauraum oder Technikflächen verzichten zu müssen. Im Dachgeschoss des Gebäudes ist ebenfalls eine Ausbaureserve vorhanden. Diese Flexibilität macht das Haus besonders attraktiv für ideenreiche Persönlichkeiten, die eine Immobilie nach ihren Vorstellungen gestalten möchten. Die Immobilie punktet weiterhin mit Extras wie einer unterkellerten Doppelgarage, einer Garage an der Grundstücksgrenze und zusätzlichen Stellplätzen im Freien. Insgesamt bietet diese Villa eine hervorragende Gelegenheit, die Vorzüge einer großzügigen Wohnfläche und eines weitläufigen Grundstücks zu genießen. Die Villa ist ideal für Käufer, die eine repräsentative Residenz mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um das volle Potenzial dieser besonderen Immobilie zu entdecken! Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr zukünftiges Zuhause vorzustellen.

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

????????????? ??? ???????

* Großzügige 197 m² Wohnfläche
* Weitläufiges 2.722 m² Grundstück
* Freisitz mit Außenkamin
* Wohnraumähnlich ausgebauter Keller
* Hervorragende Verkehrsanbindung
* Ausreichend Stellplätze
* Repräsentative Raumaufteilung
* Zentrale Lage
* Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 259.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

??????? ????????: 241850007 - 85283 Wolnzach

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com