

Pollenfeld / Wachenzell

# Top Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, vollunterkellert, Energiebedarf A+

????????? ??????????: 25430020



???? ??????: 710.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 777 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

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

???????? ??????????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ??? ??????

|                     |                                                          |               |                                                                                       |
|---------------------|----------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25430020                                                 | ????? ??????? | 710.000 EUR                                                                           |
| ????????????        | ca. 178 m²                                               | ??????        | ????????????                                                                          |
| ????? ???????       | ?????????????? ?????                                     |               | ????????????????                                                                      |
| ????????            | 7                                                        | ????????????  | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ????????????? | 2023                                                     |               |                                                                                       |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>2 x ??????? | ????????      | WC ?????????????,<br>?????                                                            |

???????? ??????????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

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

|                                               |                                   |                                                                     |               |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                      | ?????????? ??????????             | ?????????????????<br>??????????                                     | BEDARF        |
| ???? ???????????                              | ELECTRICITY                       | ?????? ???????<br>??????????                                        | 12.40 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????????<br>?????? ?? | 29.03.2033                        | ?????????<br>?????????????<br>?????????                             | A+            |
| ???? ???????????                              | ?????? ??????????<br>???? / ????? | ???? ?????????????<br>???????? ?? ??<br>?????????<br>?????????????? | 2023          |

???????? ??: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ???????



???????? ??: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ???????



??????? ???????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ????????



???????? ??: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ???????



????????? ??????????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ?????????



???????? ?????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

?? ???????



??????? ???????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

## ??? ?????? ?????????

„Energieeffizientes Einfamilienhaus mit großer Doppelgarage und Einliegerwohnung“

Zum Verkauf steht ein neuwertiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 178 m<sup>2</sup>, gelegen auf einem großzügigen Grundstück von etwa 777 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 2023 fertiggestellte Haus bietet mit seinen 7 Zimmern ein komfortables Wohnambiente für Familien und Paare, die Wert auf moderne und hochwertige Ausstattung legen. Die Immobilie befindet sich in einem exzellenten Zustand, was sich in jedem Detail widerspiegelt.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein großer Wohnbereich, ausgestattet mit stilvollem Echtholzparkett. Die großen, bodentiefen Fenster mit dreifacher Isolierverglasung durchfluten den Raum mit Tageslicht und bieten einen direkten Zugang zur möglichen Außenterrasse. Die offene Küche zeichnet sich durch moderne, hochwertige Materialien aus, und die Fenstersitzbank aus Echtholz lädt zum Verweilen ein. Der Eingangsbereich ist großzügig gestaltet und führt in eine Diele, von der aus Sie direkt in die Doppelgarage gelangen. Ein Büro und ein WC runden das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss finden Sie drei helle Schlafzimmer, die viel Platz zur individuellen Gestaltung bieten. Ein besonderes Highlight ist die geräumige Ankleide. Der Flur führt weiter zu einem großen Tageslichtbad, das mit Wanne, Dusche, WC und einem Doppelwaschbecken ausgestattet ist. Die Raumhöhen im Obergeschoss erstrecken sich bis zum First, was eine großzügige und helle Atmosphäre schafft.

Das Souterrain beherbergt ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche. Dieser Wohnbereich kann auch als Einliegerwohnung genutzt werden. Im Keller befinden sich weiterhin ein Technikraum, eine Waschküche und ein Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bietet.

Besondere Highlights der modernen Technik des Hauses sind die zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Solarthermie-Kollektoren für die Warmwasserbereitung. Eine Photovoltaik-Anlage mit einem 10 kWh Stromspeicher sorgt für Energieeffizienz und ermöglicht eine Einspeisevergütung. Die wartungsfreie Wasserenthärtungsanlage ergänzen das umfangreiche Technikpaket. Mit der hervorragenden Energiebilanz von nur 12,4 kWh/a/m<sup>2</sup> haben Sie Ihre Heizkosten langfristig im Griff.

Das Haus wurde in einer hochwertigen Holzbaukonstruktion errichtet, die beste Energieeffizienz und ein unvergleichliches Wohngefühl bietet. Große, hohe Räume schaffen ein angenehmes Raumklima.

Der Außenbereich mit Zufahrt, Stellplätzen, Garten und Terrasse ist noch nicht fertiggestellt, bietet daher Potential für eine individuelle Gestaltung. Zur Immobilie gehören eine große Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus und zwei Außenparkplätze.

Diese Immobilie vereint eine hochwertige Bauweise mit modernster Technik und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie zu überzeugen.

??????? ???????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

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

Wachenzell ist ein Gemeindeteil der Großgemeinde Pollenfeld im oberbayerischen Landkreis Eichstätt. Es befindet sich inmitten des Naturpark Altmühltal auf dem fränkischen Jura, auch genannt Fränkische Alb. Der ehemalige römische Grenzwall Limes verläuft ca. 2 km nördlich von Wachenzell. Durch das Dorf führt die Deutsche Limes-Straße.

Für die Nahversorgung bietet Pollenfeld einen Supermarkt, eine Metzgerei, eine Bankfiliale, einen Getränkehändler und eine Bäckerei.

Die nächstgelegenen Städte sind Eichstätt in 10 km, Weißenburg in 26 km und Ingolstadt in 36 km.

??????? ???????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 12.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

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 MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS 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.

???????? ?????: 25430020 - 85131 Pollenfeld / Wachenzell

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

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

Dipl.-Ing. Peter Thomas

---

Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt

Tel.: +49 8421 - 93 75 802

E-Mail: eichstaett@von-poll.com

???? ????????? ??????? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)