



Zweifamilienhaus mit Garten, Garagen, Balkon, Terrasse & bewohnbarer Keller - 85088 Irsching-Vohburg

Adresse: 85088 Irsching

Immo-ID: 1098

Preis: 690.000 €

Carpaten Immobilien

Adresse: Marktplatz 31, 84140 Gangkofen

Email: info@carpatenimmo.de

Website: www.carpatenimmo.de

Telefon: 08722 96 96 445

Immo-ID	1098
Kategorie	Haus
Unterkategorie	Mehrfamilienhaus
Wohnfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	1.500 m ²
Preis/m ² ?	2.654 €
Nutzfläche	200 m ²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Stellplätze	3

Baujahr	1995
Derzeitige Nutzung	Vermietet
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Energieausweis liegt vor
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	118,3 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D
Energieträger	Öl
Baujahr Wärmeerzeuger	1995
Käuferprovision	3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.
Baujahr	1995

Einrichtungen

- Einliegerwohnung
- Fertiggestellt
- Gäste-WC
- Massivhaus
- Normal
- Zentralheizung

Objektbeschreibung

Carpaten Immobilien freut sich Ihnen dieses geräumige und in Massivbauweise (Isolierziegel) errichtete Zweifamilienhaus in Irsching vorstellen zu dürfen.

Es hat eine Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² und erstreckt sich über zwei Ebenen. Zwei Wohneinheiten mit 4

Zimmern stehen Ihnen zur Verfügung.

Die repräsentativen Eingangsbereiche beider Ebenen wird Sie begeistern.

Aufteilung Wohnung Erdgeschoss - Wohnfläche ca. 127,36 m²:

- Wohnzimmer (ca. 30 m²) mit Ausgang zur Terrasse
- 1 Esszimmer mit EBK und Speisekammer
- 3 Schlafräume
- 1 Gäste-WC
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne

Aufteilung Wohnung Dachgeschoss - Wohnfläche ca. 117,10 m²:

- Wohnzimmer mit Ausgang Balkon
- 1 Esszimmer mit EBK und Speisekammer sowie Ausgang zum Balkon
- 3 Schlafräume
- 1 Gäste-WC
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne (Badmöbel neu 2016)

Das Anwesen ist voll unterkellert und verleiht eine wohnliche Atmosphäre.

Fernseh- und Internetanschlüsse wurden installiert, eine Türsprechanlage angebracht. In zwei Räumen wurde im Jahre 2018 ein neuer Laminatboden verlegt, so dass diese als Schlafräume genutzt werden können.

Aufteilung Kellergeschoss - Nutzfläche ca. 145 m²:

- EBK mit allen benötigten elektrischen Geräten
- 3 Zimmer
- 1 Gäste-WC
- Badezimmer mit Dusche
- Hobbyraum
- Heizraum
- 2 Abstellräume

Überzeugen Sie sich selbst, von dieser einmaligen Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausstattung

- Fliesenboden
- Laminatboden
- Teppichboden
- Korkboden
- PVC-Boden
- Holzdecken
- EBK mit allen benötigten elektrischen Geräten (EG, DG + UG)
- Gäste-WC (EG, DG + UG)
- Sicherheitstür (Wohnung DG)
- Süd-Terrasse ca. 37,5 m²
- 3 Balkone (Süd: ca. 4 m², Ost: ca. 7,5 m², West: ca. 10 m²)
- Satellitenanschluss
- Glasfaseranschluss
- Türsprechanlage (EG, DG + UG)
- Freisitz mit Bar
- Gartenteich
- Gerätehäuschen
- Werkstatt
- 3 Garagen
- 5 Außenstellplätze
- Kunststofffenster 2-fach Verglasung

- Öl-Zentralheizung (BUDERUS - 1995)

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich sehr verkehrsberuhigt in Irsching, einem Ortsteil der ca. 5 km entfernten Stadt Vohburg a. d. Donau.

In Vohburg finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzte, Vereine etc.).

Weiter finden Sie in der Stadt drei Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Ingolstadt, Pfaffenhofen a. d. Ilm oder Manching ansässig.

Von Vohburg hat man eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. In Kürze erreicht man die Stadt Ingolstadt, Geisenfeld, Manching usw.

Sonstiges

Carpaten Immobilien weist ausdrücklich darauf hin, dass eine Käuferprovision erst bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages in Höhe von 3,57 % inkl. 19 % MwSt. des Kaufpreises (notarielle Verbriefung) fällig wird. Diese Maklerprovision fällt nur an, wenn es zum notariellen Kaufvertrag kommt. Ansonsten fallen keinerlei Kosten für Sie an.

Besichtigungstermine

Montag - Samstag: 09:00 Uhr - 19:00 Uhr

Haftungsausschluss

Alle Angaben wurden uns vom Eigentümer übermittelt. Für die Richtigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

Weiteres

Carpaten Immobilien Ihr Immobilienmakler für Haus & Wohnung.

Mit uns können Sie Häuser, Wohnungen, Grundstücke, Gewerbeimmobilien und Anlageobjekte in Deutschland und im Ausland entspannt verkaufen, kaufen, vermieten und mieten.

Unsere professionellen und kostenlosen Leistungen, insbesondere Immobilienbewertungen, werden jährlich von Dutzenden von Kunden geschätzt. Dies zeigt sich auch durch zahlreiche Transaktionen unserer Immobilienmakler.