

Wolnzach

# Mehr als 2.700 m<sup>2</sup> Freiheit für Ihre Wohnträume – Viel Platz für neue Ideen

Property ID: 24185007\_02

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

**PURCHASE PRICE: 1.675.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 197 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.722 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## At a glance

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Property ID          | 24185007_02 |
| Living Space         | ca. 197 m²  |
| Rooms                | 8           |
| Bedrooms             | 2           |
| Bathrooms            | 2           |
| Year of construction | 1977        |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 1.675.000 EUR                                                             |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1997                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Usable Space                  | ca. 560 m²                                                                |

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## Energy Data

|                                |            |                                                      |                           |
|--------------------------------|------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Source                  | Oil        | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy certificate valid until | 13.11.2034 | Final Energy Demand                                  | 259.90 kWh/m²a            |
|                                |            | Energy efficiency class                              | H                         |
|                                |            | Year of construction according to energy certificate | 1977                      |



Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## The property





Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## The property



Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## A first impression

Dieses beeindruckende Grundstück mit einer Größe von ca. 2.722 m<sup>2</sup> bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnräume zu verwirklichen. Eingebettet in eine ruhige und dennoch zentrale Lage, eröffnet das weitläufige Areal eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten – sei es für den Neubau eines modernen Wohnhauses oder die umfassende Neugestaltung des großzügigen Außenbereichs.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Bestandsgebäude mit einer Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup>, das aktuell über 8 Zimmer verfügt. Eine Modernisierung der Immobilie wäre jedoch empfehlenswert, um den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht zu werden. Alternativ bietet sich die Möglichkeit, das Grundstück neu zu bebauen und eine zeitgemäße Wohnlösung nach Ihren Vorstellungen zu realisieren.

Die Größe und Beschaffenheit des Grundstücks eröffnen zahlreiche Nutzungsoptionen, die weit über eine reine Wohnbebauung hinausgehen. Ob ein weitläufiger Garten, ein Poolbereich oder zusätzliche Bauvorhaben – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt.

Ein besonderes Highlight des Grundstücks ist die gelungene Kombination aus Privatsphäre und zentraler Lage. Trotz der Größe und des hohen Maßes an Rückzugsmöglichkeiten erreichen Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Zeit.

Dieses Grundstück ist ideal für Käufer, die eine großzügige Fläche mit viel Potenzial suchen – sei es für die Errichtung eines neuen Traumhauses oder die kreative Weiterentwicklung eines bestehenden Gebäudes.

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## Details of amenities

- \* Weitläufiges 2.722 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Hervorragende Verkehrsanbindung
- \* Ausreichend Stellplätze
- \* Zentrale Lage
- \* Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten



Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## All about the location

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.

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 259.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24185007\_02 - 85283 Wolnzach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Uwe Wagner

---

Kellerstraße 14, 85276 Pfaffenhofen a. d. Ilm

Tel.: +49 8441 – 78 92 687

E-Mail: [pfaffenhofen@von-poll.com](mailto:pfaffenhofen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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