

Lenting

# Einfamilienhaus mit herrlich großem Gartengrundstück und zwei großen Garagen

????????? ??????????: 25146015



???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 115,63 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 614 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25146015 - 85101 Lenting

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

???????? ??????????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ??? ??????

|                       |                           |                |                         |
|-----------------------|---------------------------|----------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25146015                  | ????? ???????  | 545.000 EUR             |
| ????????????          | ca. 115,63 m <sup>2</sup> | ??????         | ?????????????           |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????   |                | ?????????????????       |
| ?????????             | 5                         | ?????????????  | 3,57 % (inkl. MwSt.)    |
| ????????????? ???     | 3                         | ?????????      | ?????????               |
| ????????????          |                           | ?????????????? |                         |
| ???????????           | 1                         | ?????????      | ?????????, WC           |
| ????? ??????????????  | 1965                      |                | ??????????????, ??????, |
| ?????? ?????????????? | 2 x ???????               |                | ??????????????????      |
|                       |                           |                | ?????????, ??????????   |

???????? ??????????: 25146015 - 85101 Lenting

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

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>????????????                                      | 184.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 01.09.2035            | ????????????<br>?????????????<br>????????????                                | F              |
|                                                     |                       | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1965           |

??????? ???????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ????????



???????? ?????????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ?????????



???????? ?????????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ????????



???????? ?????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ???????



??????? ???????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ????????



??????? ???????: 25146015 - 85101 Lenting

?? ????????



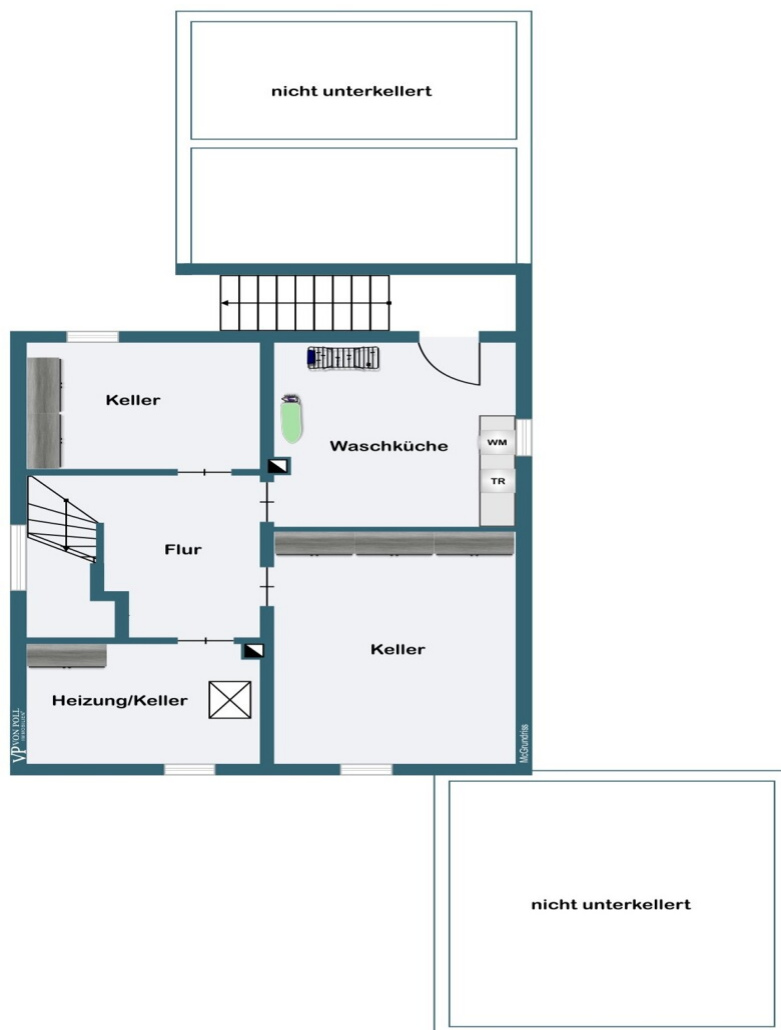
???????? ?????????: 25146015 - 85101 Lenting

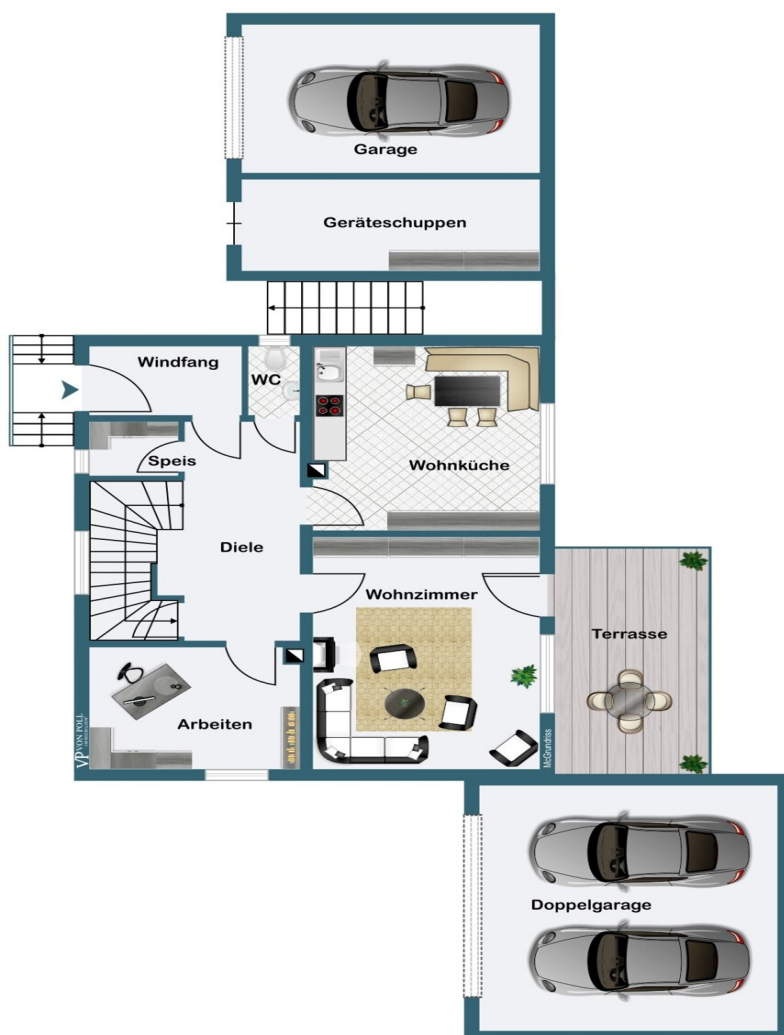
?? ????????



??????? ???????? : 25146015 - 85101 Lenting

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25146015 - 85101 Lenting

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

Erfüllen Sie sich Ihren Traum vom Einfamilienhaus mit herrlich großem Gartengrundstück in schöner Wohnlage!

Großzügiges Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen, Dachspeicher, Vollunterkellerung, Terrasse, Balkon, einer Garage mit Geräteschuppen, einer Doppelgarage und herrlich großem Gartengrundstück in schöner Wohnlage von Lenting.

Im Erdgeschoss des Hauses mit insgesamt ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 614 m<sup>2</sup> Grundstück befindet sich das Wohnzimmer mit Terrassenzugang, eine komfortable Wohnküche, ein Raum zum Arbeiten sowie ein WC und eine Abstellkammer / Speis.

Ein heller, offener Tageslicht-Treppenaufgang führt vom Wohnbereich des Erdgeschosses zu den Schlafräumen im Obergeschoss mit einem Eltern-Schlafzimmer inkl. Balkon, einem größeren Kinderzimmer sowie einem weiteren kleinen Raum für ein Kind zum Spielen oder Gäste. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Etage ein Bad mit Tageslicht sowie eine weitere Abstellkammer und der Zugang zum Dachspeicher über eine Zugtreppe.

Das Haus ist voll unterkellert mit überdachter Kelleraußentreppe und bietet mit den komplett gefliesten Kellerräumen viel zusätzlichen Platz. Neben einem großen beheizten Hauswirtschaftsraum befindet sich dort ein ebenso beheizter Hobbykeller, ein Lagerraum sowie der Kellerraum mit Heizung und Tank.

Als Besonderheit verfügt die Immobilie über zwei Garagen. Die Garage mit Geräteschuppen aus dem Ursprungsbaujahr befindet sich im rückwärtigen Grundstück und kann als Lagerfläche für Gartengeräte, Fahrräder, usw., aber selbstverständlich auch als Garage für Kfz, Motorräder oder Anhänger genutzt werden. Später, ca. im Jahr 1996, wurde eine weitere Doppelgarage mit Dachspitz im Einfahrtsbereich des Grundstücks errichtet. Auf diese Weise können Fahrzeuge mit einer bequemen Einfahrt komfortabel vor Wind und Wetter geschützt untergestellt werden.

??????? ???????: 25146015 - 85101 Lenting

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

- Einfamilienhaus in Ziegelbauweise
- zwei Vollgeschosse (obere Etage ohne Dachschrägen)
- Vollunterkellerung mit Kelleraußentreppe
- Dachspeicher (Zugang mit Zugtreppe)
- eine Garage mit Geräteschuppen aus dem Ursprungsbaupjahr
- eine zusätzliche, später errichtete Doppelgarage
- großes, sonniges Gartengrundstück

??????? ???????: 25146015 - 85101 Lenting

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 184.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

???????? ??????????: 25146015 - 85101 Lenting

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

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

Andreas Lindner

Ziegelbräustraße 14, 85049 Ingolstadt

Tel.: +49 841 - 99 33 27 22

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

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

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