Wolnzach

Mehr als 2.700 m² Freiheit für Ihre Wohnträume – Viel Platz für neue Ideen

Objektnummer: 24185007_1

KAUFPREIS: 1.400.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 197 m² • GRUNDSTÜCK: 2.722 m²

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Auf einen Blick

Objektnummer	24185007_1
Wohnfläche	ca. 197 m²
Baujahr	1977

Kaufpreis	1.400.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Nutzfläche	ca. 560 m²

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	13.11.2034

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	259.90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Die Immobilie

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Ein erster Eindruck

Dieses beeindruckende Grundstück mit einer Größe von ca. 2.722 m² bietet eine einmalige Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnträume 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 m², 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!

Der aktuelle Kaufpreis liegt bei 1,4 Mio. EUR.

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Ausstattung und Details

* Weitläufiges 2.722 m² Grundstück
* Hervorragende Verkehrsanbindung
* Ausreichend Stellplätze
* Zentrale Lage
* Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 24185007_1 - 85283 Wolnzach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com