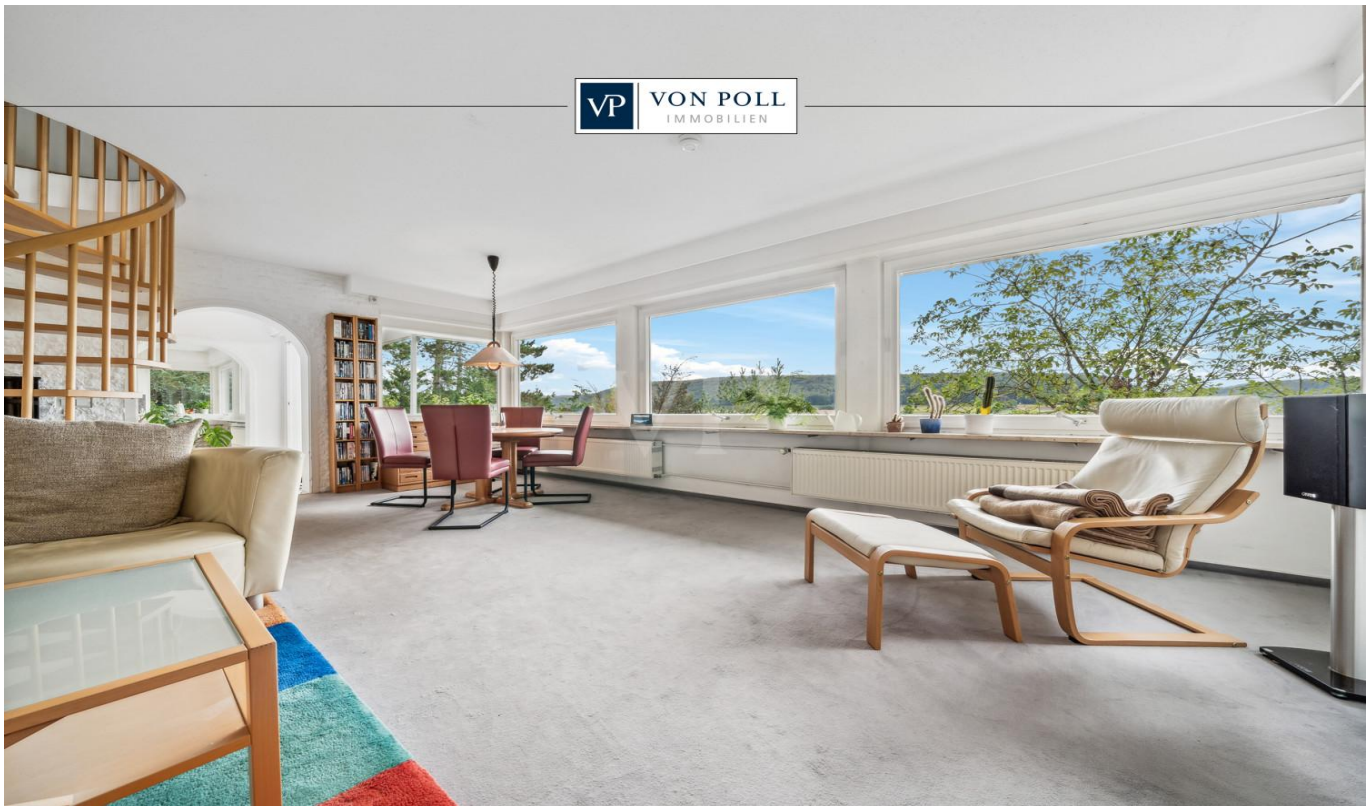
Kinding

# Einfamilienhaus mit einzigartigem Panoramablick ins Altmühltal

***VP azonosító: 24430029***




**VÉTELÁR:** 580.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 287,28 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 927 $m^2$

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24430029 |
| Hasznos lakótér | ca. 287,28 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRD?SZOBÁK | 4 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1972 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 580.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2019 |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Olaj |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 17.09.2034 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 117.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | D |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1972 |

VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding

# Az ingatlan

VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding

# Az ingatlan

VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Az els? benyomás

Architektenhaus mit einzigartigem und (lt. Eigentümer) unverbaubarem Panoramablick ins Altmühltal Sie suchen das Besondere? Hier werden Sie fündig: Angeboten wird ein Einfamilienhaus in Südhanglage mit versetzt angeordneten Wohngeschossen. Die gelungene Bauweise garantiert ein lichtdurchflutetes Ambiente mit grandiosem Blick über das Altmühltal bei Kinding.

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Részletes felszereltség

Das Haus verfügt unter anderem über 4 Schlafzimmer, 4 Bäder (eines davon in Fertigstellung), 2 Küchen und ein Wohnzimmer.
Im Erdgeschoss befinden sich ein einladender Eingangsbereich mit Garderobe, ein separater Wohnbereich mit Bad, einer kleinen Küche und einem großen Schlafzimmer mit angrenzendem Hobbyraum. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich der Zugang zum Keller/Waschraum und zur Heizung.
Über die hell in Marmor geflieste Treppe gelangt man in das Zwischengeschoss mit 2 weiteren Bädern, 2 Schlafzimmern mit Wintergarten, einem Arbeitszimmer und dem Zugang zur rückwärtigen ca. 100 m² großen Terrasse.
Im Obergeschoss befinden sich die große, helle Küche, der Südbalkon und das Wohnzimmer mit herrlichem Panoramablick ins Altmühltal.
Von hier aus gelangt man über eine Wendeltreppe in das ausgebaute Dachgeschoss mit Galeriezimmer, Gästezimmer und angrenzendem Gästebad. Dieses muss noch gefliest und die bereits vorhandenen Sanitärobjekte installiert werden.
Die großen, das Haus komplett umschließenden Terrassen bieten zu jeder Tageszeit idyllische Plätze zum Entspannen und Verweilen. Für Abwechslung und das besondere Extra sogt die kleine Teichanlage westlich vom Haus.
Die große Doppelgarage mit eigener Auffahrt rundet das hohe Wohnniveau gelungen ab.
Welche Renovierungs- oder Reparaturarbeiten sind zu erwarten?
Die Fenster des Hauses sollten erneuert werden, ebenso die derzeit vorhandenen Holzgeländer von Balkon, Außentreppe und Terrasse. Die Holzverkleidung der Fassaden sollte einen frischen Schutzanstrich erhalten. Das Dach ist mit Wellfaserzementplatten "Berliner Welle" von Ethernit eingedeckt.
Ob und welche Bodenbeläge getauscht werden sollten, hängt wiederum stark vom individuellen Geschmack ab. Das fertig zu stellende Bad wurde bereits erwähnt.

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Minden a helyszínr?l

Kinding ist ein idyllischer Markt im oberbayerischen Landkreis Eichstätt und ein staatlich anerkannter Erholungsort. Am westlichen Rand des malerischen Altmühltals gelegen, bietet Kinding eine hervorragende Anbindung an die Autobahn A9, die München, Nürnberg und Leipzig verbindet. Nürnberg ist etwa 70 Kilometer entfernt, München rund 110 Kilometer. Besonders wichtig für Pendler und Berufstätige ist die schnelle Verbindung nach Ingolstadt, welches in unter 20 Minuten erreichbar ist. Ingolstadt ist Heimat des renommierten Audi-Werkes, das im Großraum eine zentrale Rolle als Arbeitgeber spielt. Der Regionalbahnhof Kinding/Altmühltal liegt zudem direkt an der ICE-Strecke zwischen Nürnberg und München. Alle zwei Stunden halten hier Regionalexpresszüge der Deutschen Bahn. So sind Sie in nur 27 Minuten in Nürnberg, in 17 Minuten in Ingolstadt und in knapp über einer Stunde in München. Nur 5 Autominuten entfernt befindet sich das attraktive Erholungs- und Freizeitzentrum „Am Kratzmühlsee“, das mit seinem gleichnamigen See zu vielfältigen Aktivitäten einlädt. Auf über zwei Kilometern Uferlänge können Sie Schwimmen, Rudern, Baden und Entspannen. Auch Angler kommen hier auf ihre Kosten: Speziell ausgewiesene Uferbereiche sind dafür vorgesehen. Abgerundet wird das Freizeitangebot durch ausreichend Umkleidekabinen, sonnige Liegeplätze und Wiesenbereiche mit schattenspendenden Bäumen, einen Abenteuer Golfplatz, ein Kinderspielplatz, idyllische Bolzplätze, Beachvolleyballplätze und Tischtennisplatten, ein spannendes Technikmuseum „anno dazumal“ sowie einen großen Campingplatz. Kinding bietet somit nicht nur eine herrliche Naturlandschaft, sondern auch ausgezeichnete Verkehrsanbindungen und vielseitige Freizeitmöglichkeiten – der perfekte Ort zum Wohnen, Entspannen und Genießen.

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**VP azonosító: 24430029 - 85125 Kinding**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dipl.-Ing. Peter Thomas

Gabrielistraße 4  Eichstätt
E-Mail: eichstaett@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com