

Denklingen

# A+ Stadtvilla mit Einliegerwohnung

VP azonosító: 24142003



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

VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 152 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 762 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Áttekintés

VP azonosító	24142003	Vételár	799.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 152 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Csonka kontyter?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	25.04.2024	Modernizálás / Felújítás	2018
Szobák	4	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	3	Hasznos terület	ca. 81 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	2018	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	19.11.2027
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	22.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

## GUTSCHEIN

...für eine kostenfreie  
und unverbindliche  
Immobilienbewertung

kontaktieren Sie  
uns gerne

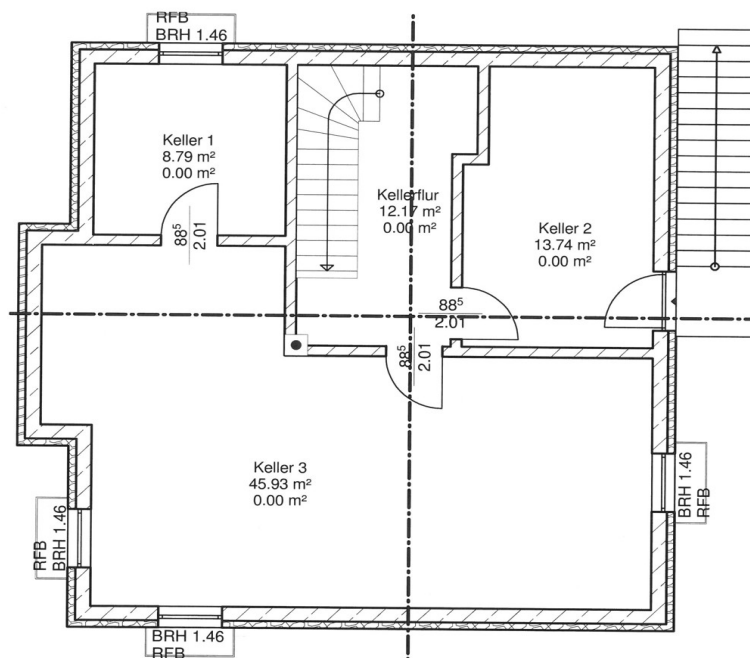
VON POLL IMMOBILIEN Landsberg am Lech  
+49 (0)8191 97 20 520  
landsberg@von-poll.com

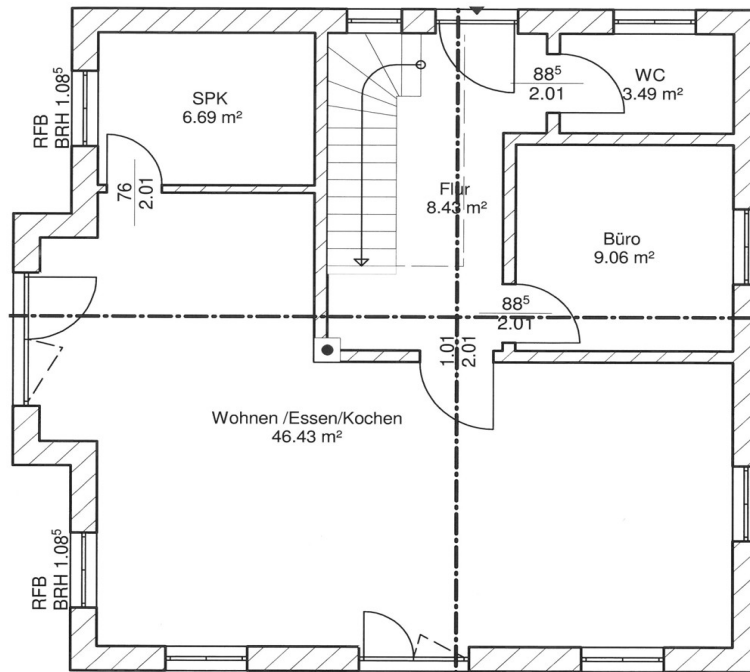
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

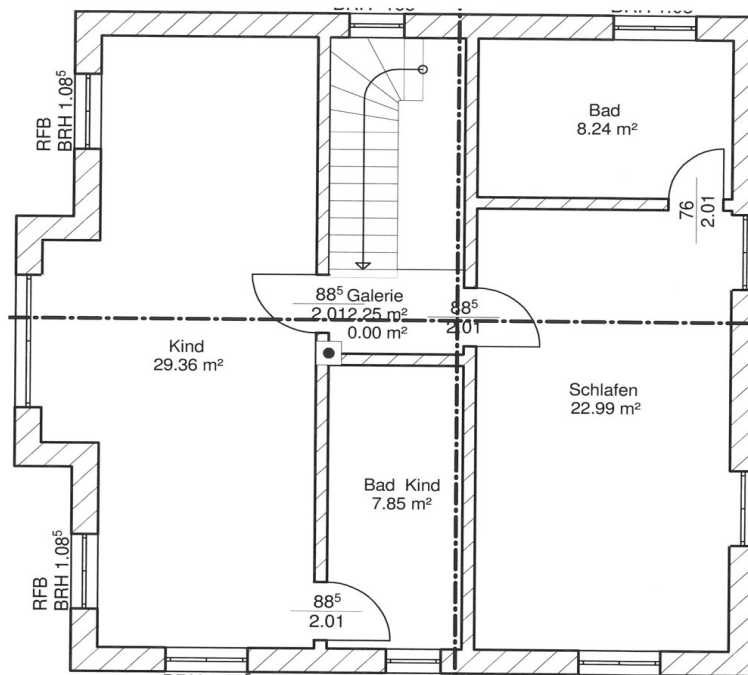


VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Alaprajzok







Vorabzug für WP/Statik

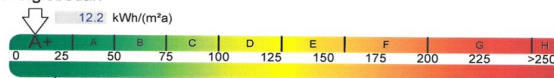


EFH in 86920 Denklingen

## Effizienzlevel

Grundvariante  
EFH in 86920 DenklingenCO<sub>2</sub>-Emissionen 7.6 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]

## Endenergiebedarf



## Primärenergiebedarf

Passivhaus  
MFH Neubau  
EFH Neubau  
EFH energetisch gut modernisiert  
Durchschnitt Wohngebäude  
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert  
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Az els? benyomás

Diese exklusive Stadtvilla mit einer Einliegerwohnung im KfW-55-Standard zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss und eine hohe Energieeffizienz aus, die durch die Kombination einer Photovoltaikanlage mit einer Luft-/Wasserwärmepumpe erreicht wird. Das im Jahr 2018 in Massivbauweise errichtete Haus nutzt 36,5 cm starke Hohllochziegel, die sowohl eine hervorragende Wärmespeicherfähigkeit als auch eine ausgezeichnete Schalldämmung bieten. Mit einer großzügigen Wohnfläche von etwa 152 Quadratmetern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie. Beginnen wir im Keller, wo sich ein Flur von ca. 12 Quadratmetern und ein Hauswirtschaftsraum befinden. Besonders bemerkenswert ist die Einliegerwohnung mit knapp 55 Quadratmetern (nicht in der Wohnflächenberechnung mit einkalkuliert). Im Erdgeschoss finden Sie einen Eingangsbereich mit Gäste-WC und Garderobe sowie Zugang zum Obergeschoss und Keller. Ein Schlafzimmer ist ebenfalls vorhanden. Der südliche Teil des Erdgeschosses beherbergt den großzügigen Wohn-/Essbereich mit etwa 47 Quadratmetern, der durch seine offene Gestaltung eine nahtlose Kommunikation mit den Gästen während des Kochens ermöglicht. Die Deckenhöhe von 2,64 Metern und die großflächigen Fenster schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl. Ein Schwedenofen sorgt an kühlen Winterabenden für zusätzliche Gemütlichkeit. Außerdem gibt es eine Speisekammer im Küchenbereich. Im Obergeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer mit etwa 29 und 23 Quadratmetern, mit jeweils einem Tageslicht-Masterbad inkl. Dusche, Badewanne und WC. An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Abkühlung. Moderne Fliesen in Holzoptik unterstreichen das zeitgemäße Design. Im Außenbereich lädt die Süd-West-Terrasse zu entspannten Grillabenden ein, während der etwa 400 Quadratmeter große Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen bietet. Für ausreichend Parkmöglichkeiten stehen eine elektrische Doppelgarage und zwei Freistellplätze zur Verfügung. Bei Bedarf können auch die Stellplätze in der 30er-Zone genutzt werden. Vereinbaren Sie einen Termin, um sich von den Vorzügen dieses Hauses zu überzeugen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Részletes felszereltség

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Photovoltaik
- Fußbodenheizung
- Glasfaserleitung
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Hochwertige Fliesenböden in Holzoptik
- Hochwertige Einbauküche mit Siemens Elektrogeräten
- Schlafzimmer mit Masterbad, Bodenebener Dusche & Doppelbadewanne
- Kinderzimmer mit Masterbad & Bodenebener Dusche
- Schwedenofen
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Klimaanlage in den Schlafräumen
- Elektr. Doppelgarage mit Starkstromanschluss
- Einliegerwohnung

**VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen**

## Minden a helyszínr?!

In Denklingen erwartet Sie eine idyllische Lage, die sich durch eine optimale Verkehrsanbindung, vielfältige Infrastruktur und abwechslungsreiche Freizeitaktivitäten auszeichnet. Die Gemeinde Denklingen befindet sich im Landkreis Landsberg am Lech in Bayern und bietet eine reizvolle Mischung aus ländlichem Charme und moderner Lebensqualität. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Nahegelegene Anschlussstelle an die B17 lässt Sie Städte wie Landsberg oder Schongau innerhalb von 10 Minuten erreichen. Zum Wandertag oder Skiausflug in den Bergen bietet die B17 eine Fahrzeit von 45 Autominuten. Die Autobahn A96 ist ebenfalls nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle Anbindung an die Städte München und Augsburg ermöglicht. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit regelmäßigen Busverbindungen, die die umliegenden Ortschaften miteinander verbinden. Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen und Kindergärten. Ärzte und Apotheken sind ebenfalls gut erreichbar, sodass eine umfassende medizinische Versorgung gewährleistet ist. Für Freizeitaktivitäten bietet Denklingen und seine Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die malerische Landschaft lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. In der Nähe befinden sich zudem Sporteinrichtungen wie Tennisplätze und Fußballfelder. Die Umgebung ist geprägt von Naturparks und Erholungsgebieten, die sich ideal für Outdoor-Aktivitäten eignen. Zusammenfassend bietet Denklingen eine perfekte Kombination aus einer ruhigen, naturnahen Umgebung und der Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen sowie einer vielseitigen Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

**VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 22.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die  
Energieeffizienzklasse ist A+.



VP azonosító: 24142003 - 86920 Denklingen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Dirk Bolsinger

---

Hinterer Anger 305 Landsberg am Lech

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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