

# EIN ANGEBOT VON IMMOBILIEN-NEUMANN.COM

---

## Schöne 3ZKB im 1. OG in einem Zweifamilienhaus in ruhiger Lage

, 85077 Manching

**gute Lage - vermietet**

---

### Objektbeschreibung:

Hier bietet sich die Möglichkeit eine schöne 3ZKB Wohnung im 1. Obergeschoss in ruhiger Lage mit dem Baujahr 1964 und ca. 80,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu erwerben.

Das gut erhaltene Zweifamilienhaus verfügt über eine Grundstücksfläche von 308,00 m<sup>2</sup>.

Zudem steht der Wohnung im Kellergeschoss großzügiger Kellerraum zur Verfügung.

Sinnvolle Renovierungsarbeiten wurden im Laufe der Jahre getätigt, wie:

- tlw. neue Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung im Jahr 1994
- Elektrik von ca. 2009
- Heizung von ca. 2009
- Bad von ca. 2009
- Decke OG/Speicher gedämmt von ca. 2017
- Dacheindeckung von ca. 2017

Der Grundriss der Immobilie ist aufgrund seiner anspruchsvollen Architektur modern und nutzbar gestaltet.

Durch die zahlreichen Fensterflächen wirken die Räumlichkeiten hell und lichtdurchflutet.

Im Außenbereich ist ein Außenstellplatz, zugehörig zur Wohnung vorhanden.

Die Wohnung ist seit dem 01.06.2015 für 600.-€ Nettokaltmiete vermietet.

### Lagebeschreibung:

Das Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage von Manching.

Die optimale Anbindung an die Fernverkehrsstraßen und die Autobahn zeichnen diese Immobilie zusätzlich aus. In nur wenigen Fahrminuten ist die Autobahn A9, sowie die Bundesstraße B16 erreichbar.

Sämtliche Belange des täglichen Lebens sind ebenfalls reichhaltig abgedeckt.

Supermärkte, Bäcker, Metzger, Ärzte, Kindertagesstätten und verschiedene Schularten sind fußläufig erreichbar.

---

### Ausstattung:

Haus in Massivbauweise, Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ölheizung, Fliesen, Teppich, 1x Außenstellplatz, Rollos manuell, Gegensprechanlage, Balkon

### Sonstiges:

Alle Angaben über dieses Objekt beruhen auf Informationen des Vermieters. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Mit diesem Exposé werden ausschließlich Angaben und Unterlagen der Eigentümer bzw. eines Dritten

weitergegeben.

Kontakt Mobil: Fa. Neumann Immobilien: 0841 / 88 63 62 62

---

## **Energieausweis**

---

Ausweisart: Bedarfsausweis

Kennwert: 118,5 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Energieeffizienzklasse: D

Heizungsart: Öl

Ausstellungsdatum: 22.11.2022

Ausweis gueltig bis: 21.11.2032

Baujahr: 1964

**schöne Wohnung**

Wohnflaeche: ca. 80,50 m<sup>2</sup>

Preis / Status: 259.000.-€











1. Obergeschoss



## IMPRESSUM

---

Angaben gemäß § 5 TMG

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Gaimersheimer Straße 12  
85057 Ingolstadt

Vertreten durch

Neumann Immobilienagentur und Bauerhaltung Beteiligungsgesellschaft mbH  
(Registereintrag HRB 5217, Amtsgericht Ingolstadt)  
welche vertreten wird durch Geschäftsführer Herrn Karl Heinz Neumann

Kontakt

Telefon: 0841 / 88 63 62 62  
Telefax: 0841 / 88 63 62 61  
E-Mail: [info@immobilien-neumann.com](mailto:info@immobilien-neumann.com)

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.  
Registergericht: Ingolstadt  
Registernummer: HRA 2289

Umsatzsteuer

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27 a Umsatzsteuergesetz:  
DE266240957

Mitgliedschaften und Zuordnungen

Mitglied Handwerkskammer München/Oberbayern, Betriebsnr. 7069187  
Mitglied IHK München, Identnummer HR01548517  
Gewerbeamt IHK München, Oberbayern, Max-Joseph-Str.2, 80333 München, laut Gewerbeordnung §34c  
Staatlich geprüfter und zugelassener Fachbetrieb für Asbestsanierung nach TRGS519  
IHK Vermittlerregister § 11a Gewerbeordnung, Registernummer D-9B8C-YGHS4-94

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:  
Allianz Versicherungs-AG, 10900 Berlin

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Streitschlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

## Haftung für Inhalte

Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen.

Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Websites Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar.

Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.