

Kinding

# Einfamilienhaus mit einzigartigem Panoramablick ins Altmühltal

Codice oggetto: 24430029



PREZZO D'ACQUISTO: 520.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 287,28 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 927 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 24430029                          |
| Superficie netta    | ca. 287,28 m <sup>2</sup>         |
| Tipologia tetto     | a due falde                       |
| DISPONIBILE DAL     | 07.02.2026                        |
| Vani                | 8                                 |
| Camere da letto     | 4                                 |
| Bagni               | 4                                 |
| Anno di costruzione | 1972                              |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 2 x Garage |

|                                    |                                                                                 |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 520.000 EUR                                                                     |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                            |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 17.09.2034           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 117.60 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1972                                |

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding

## La proprietà



**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## Una prima impressione

**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.**

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## Dettagli dei servizi

Das Haus verfügt unter anderem über 4 Schlafzimmer, 4 Bäder (eines davon im Bau), 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 m<sup>2</sup> 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 sorgt 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 oder saniert 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.

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## Ulteriori informazioni

**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.

**Codice oggetto: 24430029 - 85125 Kinding**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Dipl.-Ing. Peter Thomas**

---

**Gabrielstraße 4, 85072 Eichstätt**

**Tel.: +49 8421 - 93 75 802**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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