



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Modernisiertes Einfamilienhaus mit großzügigen Garten, direkt am SEE!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_951	<b>Stand vom:</b>	01.03.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Ort:</b>	85077 Manching	<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	252,72 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	575,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2035-02-28
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1970
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Oel
<b>Primärer Energieträger:</b>	OEL	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	113.57 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b> KENSINGTON Finest Properties Regensburg GmbH	<b>Name:</b>	Maximilian Ottow
<b>Straße:</b> D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b> 017632867756	<b>E-Mail:</b>	maximilian.ottow@kensington-international.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

WEITERE INFORMATIONEN, BILDER SOWIE DIE GRUNDRISSE ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ!!!

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus in exzellenter, direkter Seelage, das durch seine großzügige Raumaufteilung und vielfältige Erweiterungsmöglichkeiten überzeugt. Das 1970 erbaute Anwesen bietet mit einer Wohnfläche von ca. 121 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 575 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelle Wohnräume.

Die Immobilie umfasst vier helle Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum. Der vollunterkellerte Bereich bietet zusätzlichen Wohnkomfort mit einem separaten Badezimmer, einer Werkstatt, einem eigenen Home-Gym und einem weiteren Kellerraum mit reichlich Stauraum und direktem Zugang zum Garten

Ein absolutes Highlight dieses Hauses ist das Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, das Ihnen die Möglichkeit bietet, weiteren Wohnraum zu schaffen – sei es ein zusätzliches Schlafzimmer, ein Home-Office oder eine stilvolle Galerie mit Blick auf den See. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und das Haus an Ihre individuellen Bedürfnisse anpassen.

Der liebevoll gestaltete, sonnige und eingewachsene Garten schafft eine idyllische Atmosphäre und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Dank der erstklassigen Lage am See erleben Sie hier eine Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Im Laufe der Jahre wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz zu optimieren. Im Jahr 2005 erhielt das Haus einen gemütlichen Schwedenofen, während 2006 zahlreiche Renovierungen erfolgten, darunter die Erneuerung der Badezimmer im Erdgeschoss und im Keller, der Austausch aller Kunststoffenster in Keller und Bad sowie diverse Bodenbelagsarbeiten mit Laminat, Kork und Fliesen. 2007 bekam die Terrasse eine hochwertige Fliesengestaltung, ebenso die Treppe zum Garten. Ein neues Kunststoffenster für das Wohnzimmer wurde 2008 eingebaut, 2009 folgten ein Fliegengittersystem für den Schlafraum, eine moderne Einbauküche sowie ein stilvoller Schiffsparkettboden im Küchenbereich.

Besonderes Augenmerk richtete sich auf die Dachsanierungen. 2006 wurde das Dach mit Steinwolle isoliert und mit einer Dampfsperre versehen. Im Jahr 2012 erfolgte eine umfassende Erneuerung des Daches, wodurch nicht nur die Substanz des Gebäudes nachhaltig gesichert, sondern auch die Energieeffizienz erheblich verbessert wurde.

Ein weiteres Highlight ist die 2012 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 9,75 kW, die für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt und langfristig Energiekosten spart. Darüber hinaus wurden der Hof gepflastert und die Heizungsanlage 1987 auf eine effiziente Ölheizung umgestellt, die einwandfrei funktioniert.

Dieses besondere Anwesen überzeugt nicht nur durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachten Modernisierungen, sondern vor allem durch sein enormes Potenzial für zukünftige Wohnkonzepte. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus idyllischer Ruhe, modernem Wohnkomfort und individueller Erweiterungsmöglichkeit.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine persönliche Besichtigung.

## Lage:

---

Der Markt Manching befindet sich im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm und beeindruckt durch seine zentrale Lage zwischen den beiden Metropolen München und Nürnberg. Die unmittelbare Nähe zu Ingolstadt sorgt für eine erstklassige Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, eine exzellente medizinische Versorgung sowie ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Manching punktet zusätzlich mit einer hervorragenden Anbindung an die Autobahn A9 sowie die Bundesstraßen B16 und B13, die eine schnelle Verbindung zu den benachbarten Städten und zur bayerischen Landeshauptstadt München ermöglichen. Auch der Flughafen München ist in kürzester Zeit erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ist in der Region hervorragend ausgebaut und sorgt für eine effiziente Verbindung zwischen Manching und den umliegenden Städten.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine besonders ruhige und familienfreundliche Atmosphäre aus. Hier erwartet Sie eine gewachsene Nachbarschaft, in der gepflegte Einfamilienhäuser und großzügige Grundstücke dominieren. Die Umgebung ist von zahlreichen Grünflächen und Spazierwegen geprägt, die eine hohe Lebensqualität bieten und zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen. Auch Sportanlagen und Spielplätze sind in der Nähe, was das Angebot für aktive Familien komplettiert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell zu erreichen. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem profitieren Sie von der Nähe zur Stadt Ingolstadt, die als Wirtschaftsstandort zahlreiche Arbeitgeber und berufliche Möglichkeiten bietet.

Diese Lage kombiniert das Beste aus zwei Welten: ruhiges Wohnen im Grünen und gleichzeitig eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine perfekte Verkehrsanbindung. Ob für Familien, Berufspendler oder all jene, die eine hohe Lebensqualität schätzen – Manching bietet die ideale Umgebung für ein erfülltes Leben.

## Ausstattung:

---

- EINFAMILIENHAUS / BUNGALOW MIT ENORMEM AUSBAUPOTENZIAL
- EINMALIGE LAGE AM SEE – RUHIG UND IDYLLISCH
- 121 QM WOHNFLÄCHE – 4 ZIMMER, KÜCHE, BAD, ABSTELLRAUM
- 575 QM GRUNDSTÜCK – SONNIGER, EINGEWACHSENER GARTEN
- DACHAUSBAU MÖGLICH – ZUSÄTZLICHER WOHNRAUM REALISIERBAR
- VOLLUNTERKELLERT – BAD, WERKSTATT, HOMEGYM, STAURAUM
- KOMFORTABLER GRUNDRISS – HELLE RÄUME, FLEXIBLE NUTZUNG
- MODERNISIERUNGEN – NEUE BÖDEN, FENSTER, KÜCHE, TERRASSE

- DACHSANIERUNG – 2006 ISOLIERUNG, 2012 KOMPLETTE ERNEUERUNG
- PHOTOVOLTAIK 9,75 KW – NACHHALTIGE ENERGIEVERSORGUNG
- ÖLHEIZUNG (1987) – FUNKTIONIERT EINWANDFREI
- HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG – SCHWEDENOFEN, EINBAUKÜCHE, FLIEGENGITTER
- BADEZIMMER MIT DUSCHE, WANNE & FENSTER
- GEPLASTERTER HOF – PFLEGELEICHTER AUSSENBEREICH
- GARAGE & STELLPLATZ

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer: 0176 32867756

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

Tipgeber werden?



Drohne - Vogelperspektive



Drohne - Süd/West



Haus am See



Flur im EG



Küche & Essbereich



Einbauküche



Sonniges Wohnzimmer



Für Sie nur das Beste!

**Gold Partner**  
Seit 2024  
**Immo Scout24**

**WARUM SILBER ODER BRONZE, WENN MAN GOLD HABEN KANN?**

Bei KENSINGTON Regensburg profitieren Sie vom stärksten Vermarktungspaket für Ihre Immobilie

Schlafzimmer



Badezimmer



Sonnige Terrasse



Home-Gym



Weitere\_Informationen\_Regensburg(1)



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage  
oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International