

**Pfeffenhausen**

# Sonnige Weite, alter Garten, Platz für Generationen

**Objektnummer: 26085059**



**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 497 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Peffenhhausen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## Auf einen Blick

|              |                           |             |                                                                           |
|--------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 26085059                  | Kaufpreis   | 495.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 206 m <sup>2</sup>    | Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach                | Provision   | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 6                         | Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Schlafzimmer | 2                         | Nutzfläche  | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Badezimmer   | 2                         | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |
| Baujahr      | 1989                      |             |                                                                           |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |             |                                                                           |

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 147.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.06.2036     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1989           |



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

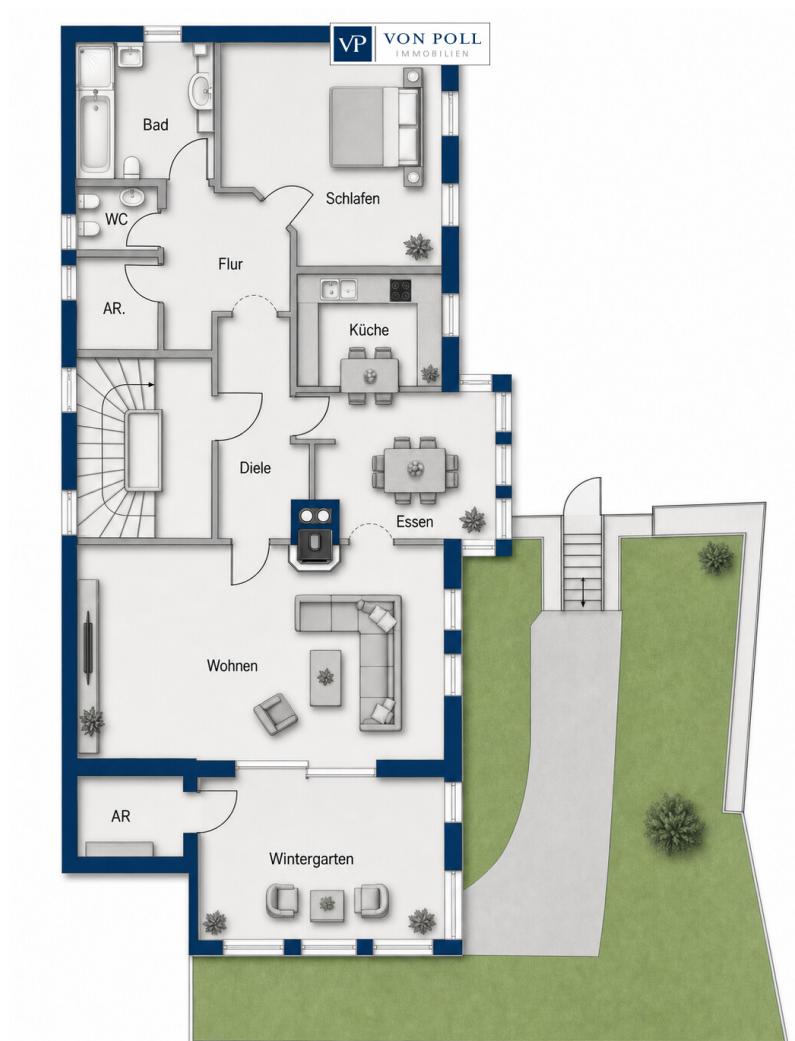
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



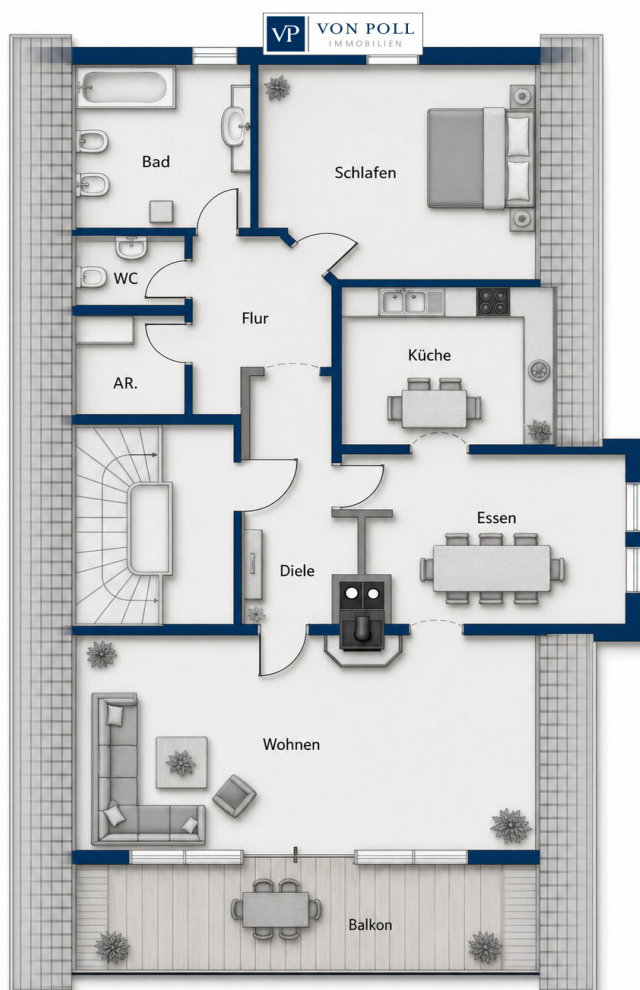
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## Ein erster Eindruck

Das 1989 errichtete Zweifamilienhaus umfasst sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer. Es eignet sich für gemeinsames Wohnen mit getrennten Bereichen, auch über mehrere Generationen. Die Zentralheizung bildet die technische Basis, der heutige Zustand erfordert eine umfassende Sanierung.

Der Wohnbereich ist weit geschnitten, mit hellem Holzboden, großen Fensterflächen und direktem Blick in den Wintergarten. Das Tageslicht fällt breit in den Raum und betont die offene Wirkung. Angrenzende Zimmer sind teils durch breite Durchgänge, teils über klassische Holztüren erreichbar. Die Aufteilung ermöglicht Rückzug, gemeinsame Bereiche und klare Zonen innerhalb des Hauses.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten, mit Wanne, separater Dusche, Bidet, Waschbecken, hellen Fliesen und Tageslicht. In der Küche sind Anschlüsse und Fliesenbereiche vorhanden; eine neue Ausstattung ist einzuplanen. Im 2. Obergeschoss prägen Dachschrägen, Holzdecken und seitliche Fenster die Räume. Der Flur führt geradlinig zu mehreren Zimmern und endet an einem Austritt ins Freie, wodurch die Ebene zusätzlich belichtet wird. Auch das Treppenhaus zeigt den Charakter eines lange genutzten Hauses und bietet ausreichend Fläche beim Ankommen.

Der Balkon verläuft lang an der Fassade entlang, geschützt durch einen Dachüberstand und mit Blick ins Grün. Der Garten ist eingewachsen, mit altem Baumbestand, Rasenflächen und schattigen Plätzen. Vor dem Haus liegen ein überdachter Eingang mit doppelter Haustür sowie breite, gepflasterte Flächen. Die Garage bietet gefliesten Boden, breite Tore und Platz für Werkbank, Lager oder Arbeiten am Haus. So entsteht ein Haus mit solider Grundlage, viel Fläche und klar erkennbarem Erneuerungsbedarf.

Vereinbaren Sie am Besten gleich einen Besichtigungstermin um sich von den Gestaltungsmöglichkeiten zu überzeugen.



**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## Alles zum Standort

Pfeffenhausen ist eine charmante Marktgemeinde im Landkreis Landshut, die vor allem junge Familien mit ihrer ruhigen, sicheren und naturnahen Atmosphäre überzeugt. Die ländliche Idylle wird hier von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und Landwirtschaft geprägt, während moderate Immobilienpreise eine attraktive Alternative zur Metropolregion München bieten.

Die gute verkehrliche Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Landshut und Umgebung.

Bildungseinrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso eine Gemeinschaftspraxis mit mehreren Allgemeinärzten. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks wie die Ludwig-Freiberger-Anlage und der Krausgarten, zahlreiche Spielplätze und vielfältige Sportangebote, die fußläufig erreichbar sind. Supermärkte und Bushaltestellen ergänzen die hervorragende Infrastruktur und unterstützen die Mobilität der Familien vor Ort.

Pfeffenhausen vereint ländliche Ruhe, familienfreundliche Gemeinschaft und umfassende Versorgung – der ideale Wohnort für Familien, die ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Zuhause suchen.

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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