

Pfeffenhausen

Sonnige Weite, alter Garten, Platz für Generationen

Codice oggetto: 26085059



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m²

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

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

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085059
Superficie netta	ca. 206 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	01.06.2036
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	147.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

La proprietà



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

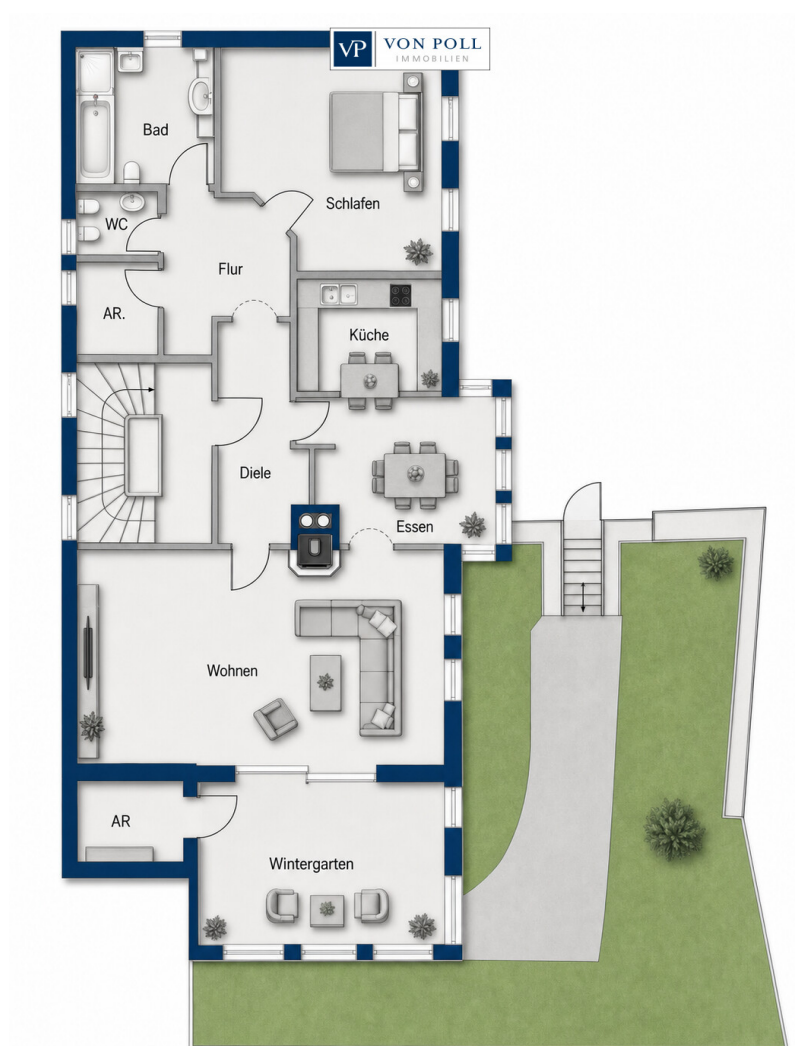
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

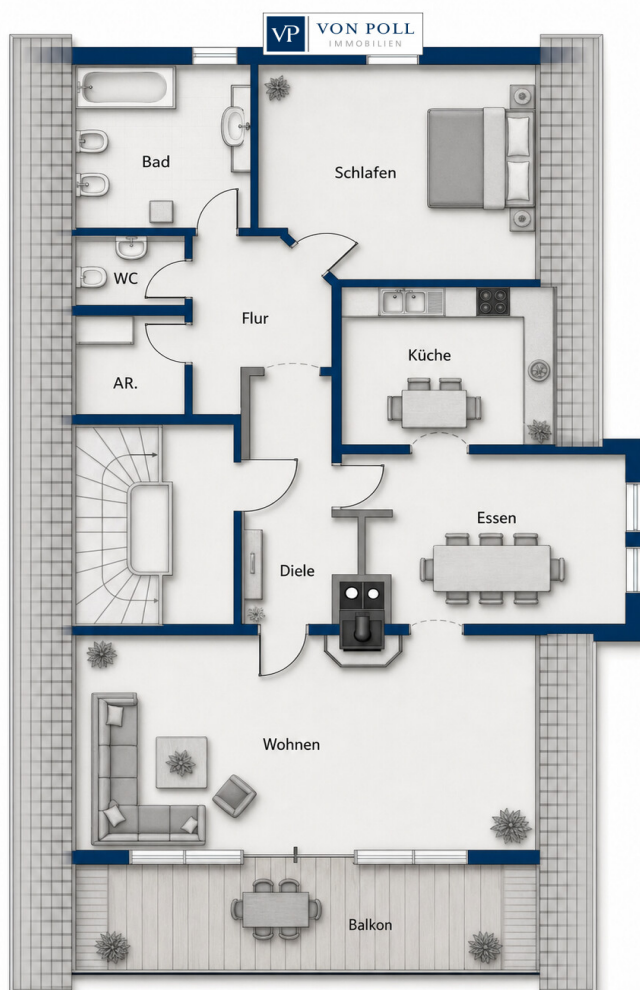


www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

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: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

Partner di contatto

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

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com