

Altdorf

# Die Familie kann kommen!!! Freundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Pfettrach!!!

Objektnummer: 24085043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 648.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 272 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085043	Kaufpreis	648.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2016		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	15.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.02.2027	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		



Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN®



Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

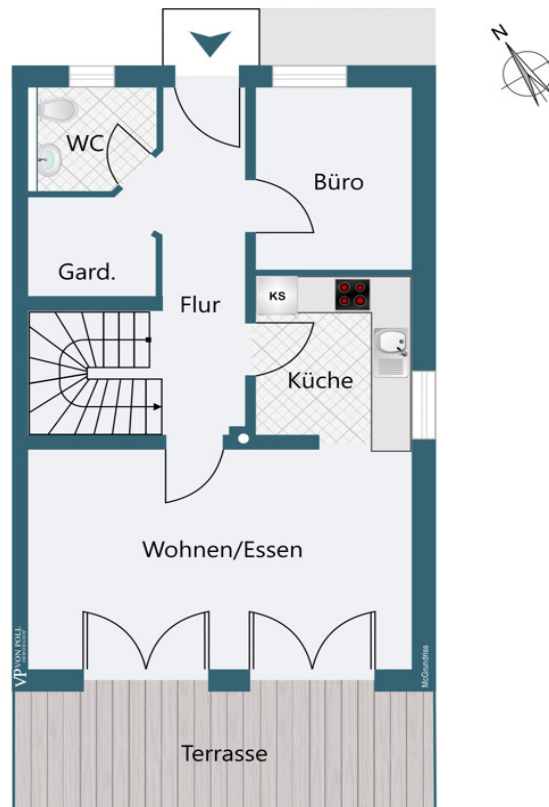
**0871 - 96 59 98 0**

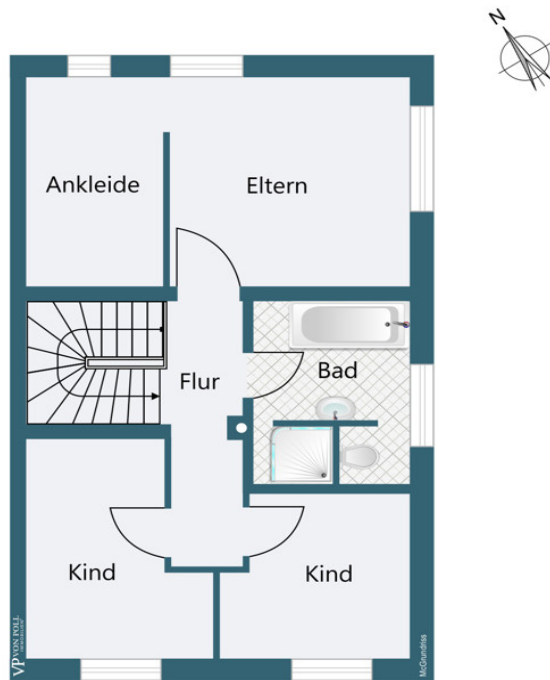
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

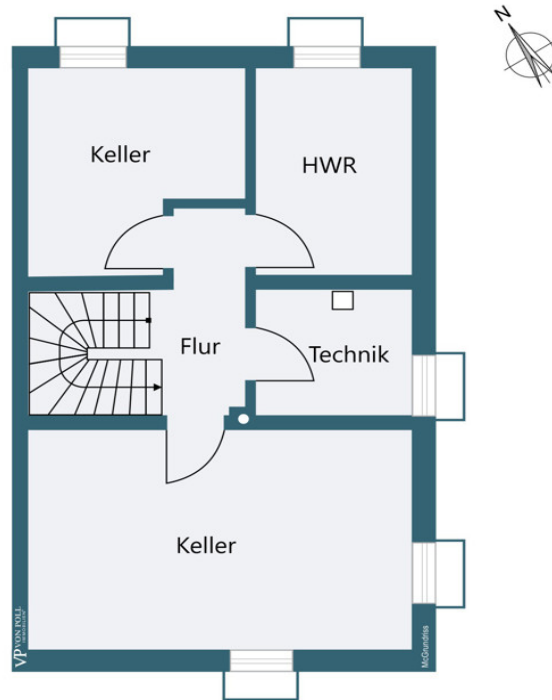
Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## 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: 24085043 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Die Familie kann kommen!!! Freundliche Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Pfettrach!!! Ländlich gelegen und dennoch nicht fernab vom Schuss; so präsentiert sich dieses behagliche Gebäude zentrumsnah in Pfettrach. Landshut erreicht man bequem in nur 10 Kilometer Entfernung und die BAB A92 München-Deggendorf ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Das im Jahr 2016 erbaute, zeitgemäße Haus bietet mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und dem ca. 272 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für die Familie mit zwei Kindern. Eltern können in dieser geschützten Lage ihre Kinder unbeschwert spielen lassen. Außerdem befindet sich ein Spielplatz zum Toben und Tollen in der Nähe. Die gelungene Immobilie in Massivbauweise überzeugt vor allem durch die intelligente Planung, die Ihnen viel Raum zum Wohlfühlen bietet. Ein echtes Highlight sind der helle, gemütliche Wohn- und Essbereich und die angrenzende, hochwertige und puristische Einbauküche. Der herrliche, kleine Garten mit Sonnenterrasse ist eine wahrer Entspannungsort und garantiert in den warmen Monaten schöne Momente für Groß und Klein. Gut eingeteilt liefern drei Schlafzimmer im OG ausreichend Platz zum Entspannen oder zum Spielen. Direkt neben dem Elternschlafzimmer befindet sich praktischerweise eine rund 7 m<sup>2</sup> große Ankleide. In dem großzügigen, modernen Badezimmer können Sie den Feierabend mit einem warmen Bad ausklingen lassen oder den Morgen mit einer erfrischenden Dusche starten. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss ein sinnvolles Gäste-WC. Mittlerweile gehört das Home-Office zu Ihrem Alltag? Dies können Sie im Erdgeschoss als abgetrennten Arbeitsplatz ganz nach Ihren Wünschen gestalten oder als zusätzliches Schlafzimmer nutzen. Zwei Stellplätze und eine Einzelgarage garantieren Ihnen problemloses Parken. Das gesamte Haus wird mit einer energieeffizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf**

## Alles zum Standort

Die freundliche Immobilie befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentraler Lage im Markt Altdorf, Ortsteil Pfettrach, der mit dem Auto nur knapp 10 Minuten von Landshut entfernt ist. Das kleine und geschützte Wohngebiet ist geradezu prädestiniert für Familien mit Kindern. Der Markt ist wegen seiner hervorragenden Anbindung zum einen an die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut sowie an die A 92 Richtung München-Deggendorf ein ausgesprochen begehrt Standort. Zum Flughafen München gelangt man mit dem Auto in nur 25 Minuten. Der Hauptbahnhof Landshut ist mit drei Stadtbuslinien erreichbar. Der Markt Altdorf verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. In der Nähe befinden sich drei Kinderkrippen, ausreichend Kindergartenplätze, eine Grund- und Mittelschule sowie Ärzte, Apotheken und Supermärkte. Eine Vielzahl von Vereinen und Einkaufsmöglichkeiten helfen dabei, sich schnell einzuleben und im Landkreis Landshut wohl zu fühlen.



Objektnummer: 24085043 - 84032 Altdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2027. Endenergiebedarf beträgt 15.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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 Handelsregisterauszugs, 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: 24085043 - 84032 Altdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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