

Pfeffenhausen, Bayern

Jung und alt unter einem Dach! Zwei Häuser in Einem mit vielfältiger Nutzung!!!

Objektnummer: 23085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 580.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 550 m²

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

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

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Auf einen Blick

Objektnummer	23085102	Kaufpreis	580.000 EUR
Wohnfläche	ca. 220 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	7.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 0 m ²
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1980		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage		

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	112.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie



Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie

A graphic showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien app interface. The smartphone screen shows a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a property listing with details such as "Eckdaten zu Ihrer Immobilie" and "Marktpreis".

VP 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

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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.

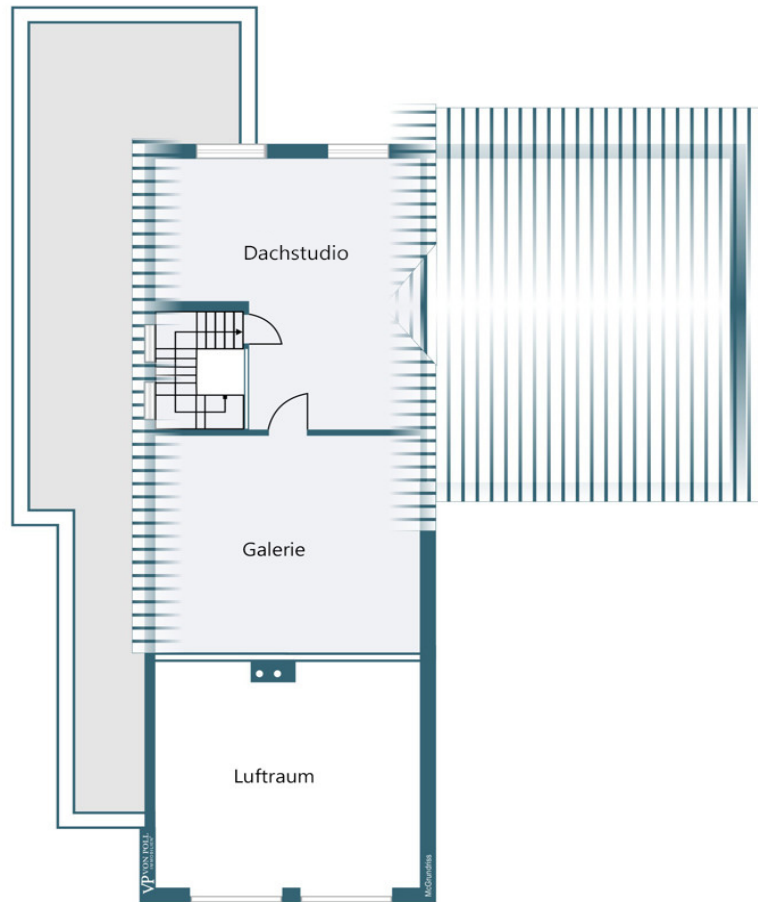
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

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: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Ein erster Eindruck

Jung und alt unter einem Dach!!! Zwei Häuser in Einem mit vielfältiger Nutzung!!! Dieses Angebot umfasst zwei Gebäude, die miteinander verbunden sind und sich somit vortrefflich als Mehrgenerationen-Haus eignet. Das attraktive Einfamilienhaus aus dem Jahr 1992 und der original Altbau aus 1980 bilden eine interessante Symbiose mit einer Wohnfläche von ca. 220 m². Das eingewachsene Grundstück bietet auf ca. 550 m² schöne Plätze zum Verweilen und Zurückziehen. Das größere Haus besticht durch seine moderne Ausstattung und die gut durchdachte Raumaufteilung. Das alte Haus ergänzt die vielfältige Nutzung der beiden Gebäude vortrefflich, da hier eigenständiges Wohnen für jung und alt mit direktem Familienanschluss oder auch wohnen und arbeiten möglich ist; deshalb wäre auch ein Abtrennen in zwei Einheiten durchführbar. Im Erdgeschoss präsentiert sich eine geräumige Wohnfläche mit einem offenen Wohn- und Essbereich und dem eindrucksvollen Sichtdachstuhl, der unglaublich viel Licht in den Raum strömen lässt. Der Boden hier ist mit Fliesen ausgelegt, was nicht nur pflegeleicht ist, sondern dem Haus ein zeitloses Erscheinungsbild verleiht. In den anderen Räumen wurde hochwertiges Laminat verlegt. Des Weiteren gefällt eine ansprechende und geräumige Küche. Ein modernes Badezimmer und ein freundliches Schlafzimmer verstärken auf dieser Ebene den positiven Eindruck. Über eine Treppe gelangt man auf die beeindruckende Galerie, die im Anschluss mit einem ansprechendem Schlafraum punktet. Ein weiterer Höhepunkt sind die drei Terrassen auf verschiedenen Ebenen, die einen besonders schönen Aufenthalt bieten. Darüber hinaus gibt es ausreichend Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus und in einer Garage und einem Carport. Die moderne Ausstattung, die großzügige Raumverteilung sowie die vielfältige Nutzung machen diese gemischte Immobilie zu einem besonderen Anwesen. Überzeugen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser speziellen Immobilie.

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Alles zum Standort

Die Lage der besonderen Immobilie ist äußerst attraktiv. Die beiden miteinander verbundenen Häuser befinden sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet am Rande des Marktes Pfeffenhausen. Rottenburg ist in gut 7 km mit Kindergarten, Schulen und vielfältigen Sport- und Einkaufsmöglichkeiten schnell zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind somit in Pfeffenhausen als auch dem nahe gelegenen Rottenburg ausreichend vorhanden. Sehr gute Anbindungen mit Bundesstrasse und Autobahnen nach Regensburg und Landshut oder auch weiter entfernt gelegenen Zielen sind ebenfalls gegeben.

Objektnummer: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com