

Allershausen

# Mediterraner Wohntraum in Allershausen – Exklusive Villa mit luxuriöser Ausstattung und Top- Lage

**CODICE OGGETTO: 24085036**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 577 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

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

**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24085036
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	4
Anno di costruzione	2012
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.450.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	134.72 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	29.05.2034	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

## La proprietà



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

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

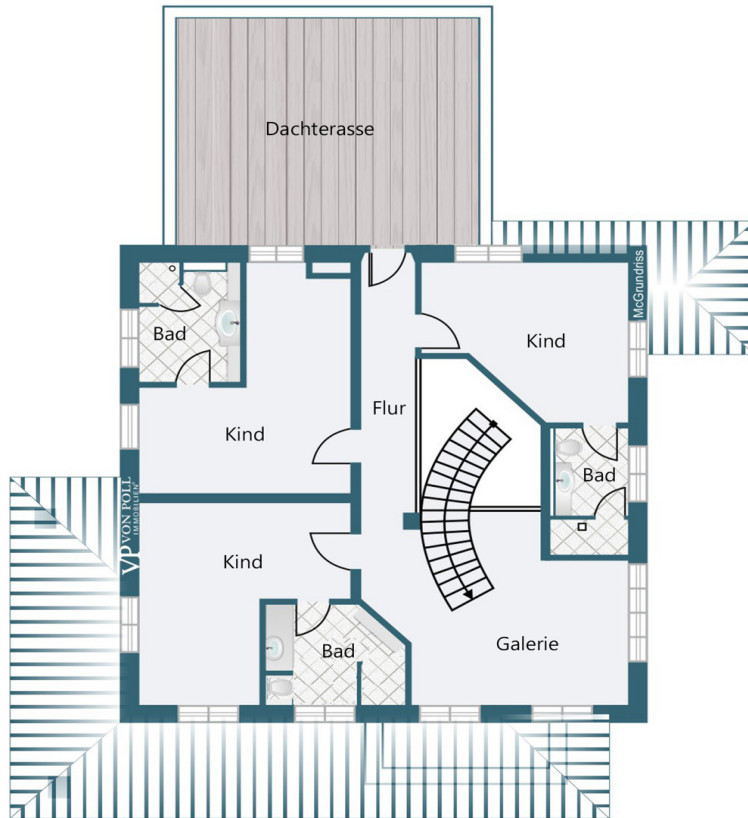
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

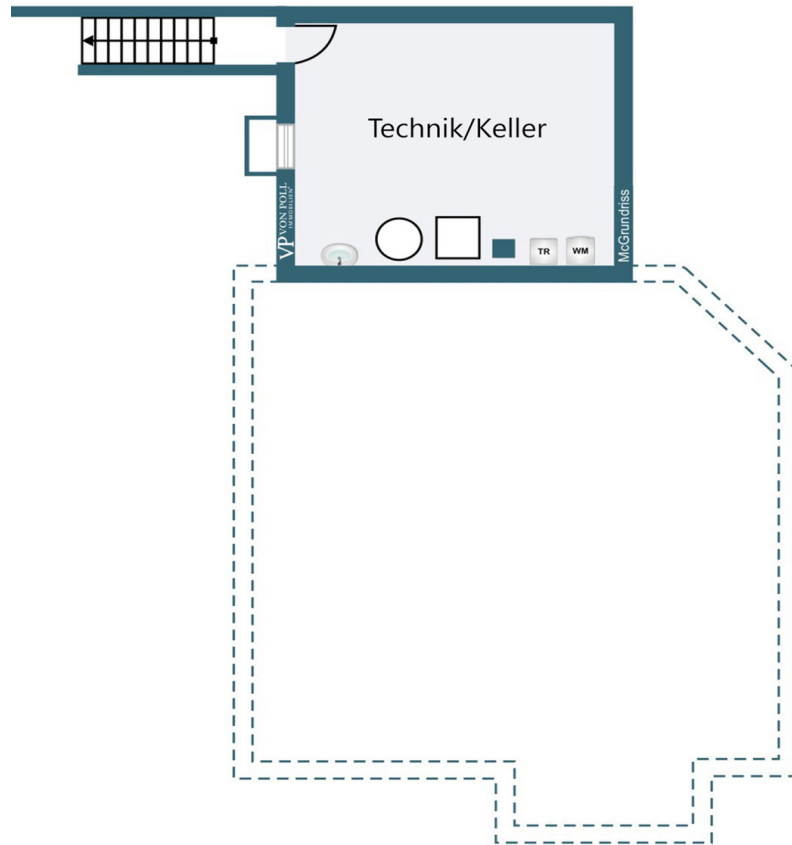
CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen

# 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: 24085036 - 85391 Allershausen**

## Una prima impressione

Diese exklusive Immobilie im modernen mediterranen Stil, erbaut im Jahr 2012, befindet sich in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Allershausen. Mit einer Wohnfläche von 260 m<sup>2</sup> auf einem 577 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie sofort der Charme der zahlreichen Schreinerarbeiten und die hochwertige Ausstattung. Die eleganten Holzfenster aus dreifach verglastem Meranti Holz sorgen für ein warmes und behagliches Wohnklima. Der großzügige Wohnbereich mit Fliesen, Parkett und Dielenboden wird durch zwei gemütliche Holzöfen (ein Grundofen und ein Wamsler) ergänzt, die nicht nur an kalten Tagen für eine wohlige Wärme sorgen, sondern auch den perfekten Schweinebraten zaubern. Die moderne Küche mit angrenzender Grillküche und einer gemauerten Grillstation mit Marmorplatte und Platz für sechs Personen ist ein Paradies für jeden Hobbykoch und ideal für gesellige Abende. Vier stilvolle Bäder und ein zusätzliches WC sorgen für höchsten Komfort. Die große, beheizte Doppelgarage ist unterkellert und verfügt über eine Wandheizung, was sie zu einem vielseitig nutzbaren Raum macht. Besonders hervorzuheben ist das Vordach aus sibirischem Lärchenholz, das dem Haus zusätzlichen mediterranen Charme verleiht. Entspannen Sie sich auf der großzügigen Dachterrasse oder im liebevoll angelegten Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe bietet. Der Weinkeller im Haus lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie ein. Diese Immobilie verfügt über eine effiziente Gasheizung und eine moderne Entkalkungsanlage, die für höchsten Wohnkomfort sorgt. Die angenehme Nachbarschaft und die hervorragende Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Ort für Ihre Familie. Dieses Haus ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum verzaubern.



**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

## Dettagli dei servizi

Highlights auf einen Blick

- \* Wohnfläche: 260 m<sup>2</sup>
  - \* Grundstücksfläche: 577 m<sup>2</sup>
  - \* Baujahr: 2012
  - \* Stil: Moderner mediterraner Stil
  - \* Wände: Außenwände 42 cm und Kalkputz
  - \* Fenster: Dreifachverglaste Holzfenster aus Meranti Holz
  - \* Garage: Große, beheizte Doppelgarage, unterkellert mit Wandheizung
  - \* Heizung: Effiziente Gasheizung und Entkalkungsanlage
  - \* Öfen: Zwei Holzöfen (Grundofen und Wamsler) ideal für kulinarische Highlights
  - \* Böden: Hochwertige Fliesen, Parkett und Dielen
  - \* Schreinerarbeiten: Zahlreiche maßgefertigte Details
  - \* Vordach: Aus sibirischem Lärchenholz
  - \* Terrasse: Großzügige Dachterrasse
  - \* Bäder: Vier stilvolle Bäder und ein zusätzliches WC
  - \* Küche: Moderne Küche mit angrenzender Grillküche und gemauerter Grillstation mit Marmorplatte und sechs Sitzplätzen
  - \* Garten: Liebevoll angelegter Garten, ideal zum Entspannen
  - \* Weinkeller: Gemütlicher Weinkeller für gesellige Stunden
  - \* Lage: Ruhige, gepflegte Wohngegend in Allershausen
- Erreichbarkeit: 30 Minuten zur Münchner Innenstadt, 20 Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach Freising
- \* Nachbarschaft: Freundliche und angenehme Umgebung
- Diese Immobilie vereint luxuriösen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ist ein wahres Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene exklusive Immobilie befindet sich in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Allershausen, einer charmanten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising. Allershausen kombiniert idyllisches Landleben mit der Nähe zu urbanen Zentren und bietet somit die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme und freundliche Atmosphäre aus, die das Wohnen hier besonders attraktiv macht. Die Gemeinde selbst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreichen Freizeitangeboten. Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Anbindung: Die Münchner Innenstadt ist in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern eine bequeme Verbindung zur Arbeit ermöglicht. Der internationale Flughafen München ist lediglich 20 Minuten entfernt und bietet somit beste Voraussetzungen für Vielreisende. Auch die historische Stadt Freising, bekannt für ihre Universitäten und kulturellen Sehenswürdigkeiten, ist in nur 15 Minuten erreichbar. Die umliegende Natur mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen lädt zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Ob entspannte Spaziergänge entlang der Amper oder sportliche Aktivitäten – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zur Natur besticht. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert erreichbar. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit, die dieses Zuhause zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber macht. Überzeugen Sie sich selbst von der Lebensqualität und den Vorzügen, die Allershausen und diese Immobilie zu bieten haben.

**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.72 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 24085036 - 85391 Allershausen**

## Partner di contatto

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

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)