

Altdorf

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

CODICE OGGETTO: 24085043

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

PREZZO D'ACQUISTO: 648.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 272 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf**

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

**CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24085043	Prezzo d'acquisto	648.000 EUR
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
DISPONIBILE DAL	Previo accordo	Stato dell'immobile	Curato
Vani	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2016		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	15.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.02.2027	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



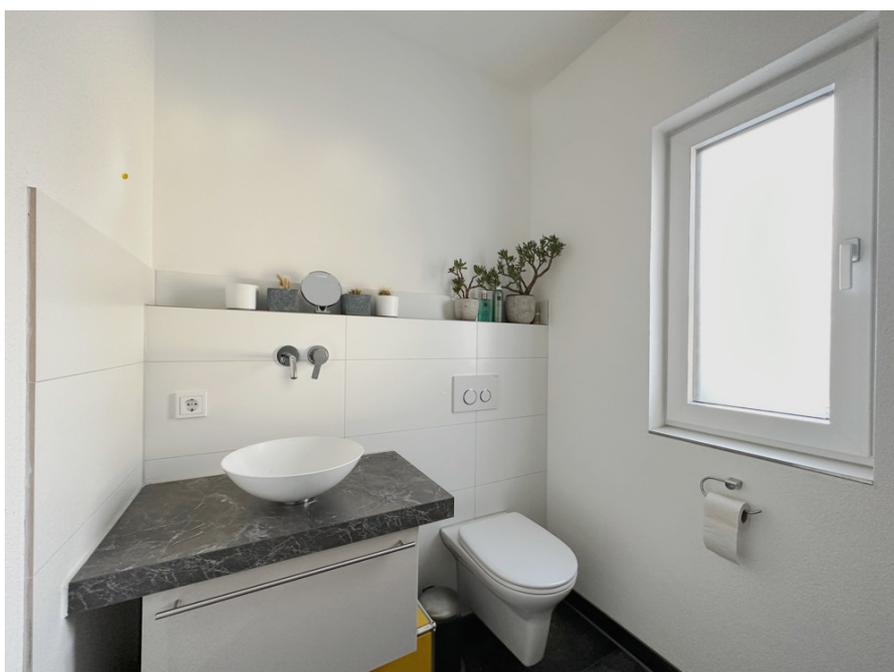
CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



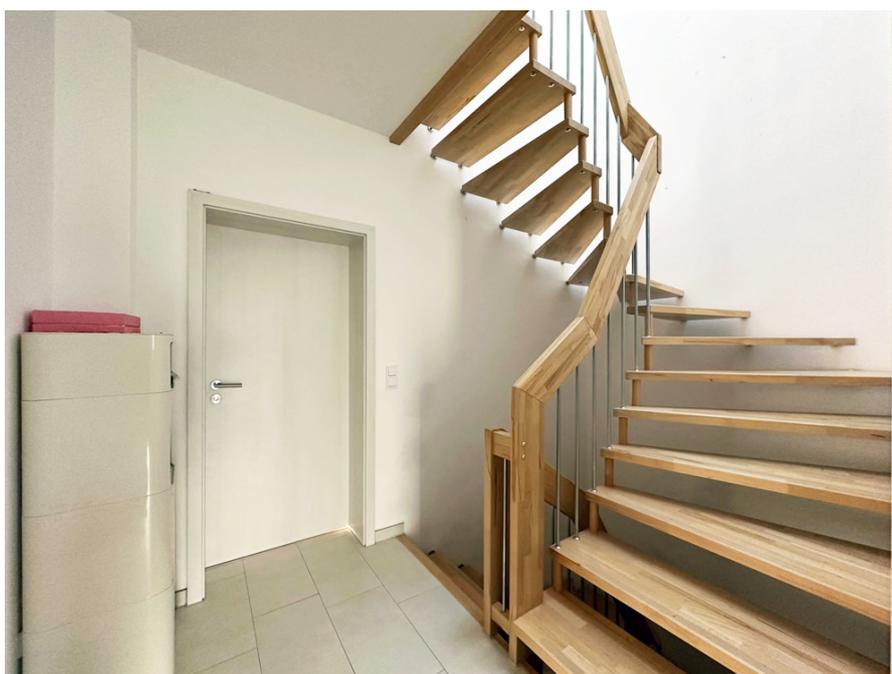
CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## 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)

CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP 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:

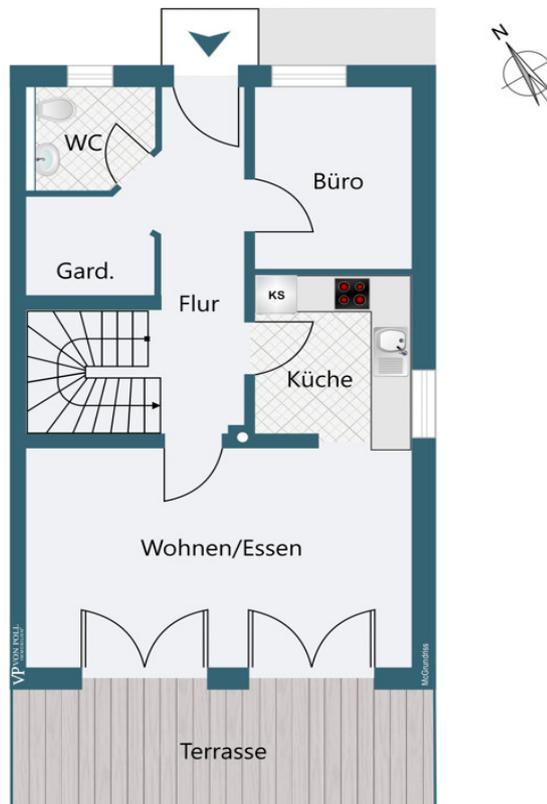
**0871 - 96 59 98 0**

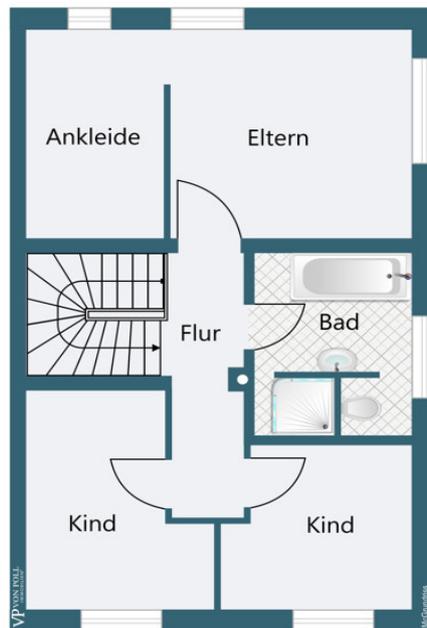
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

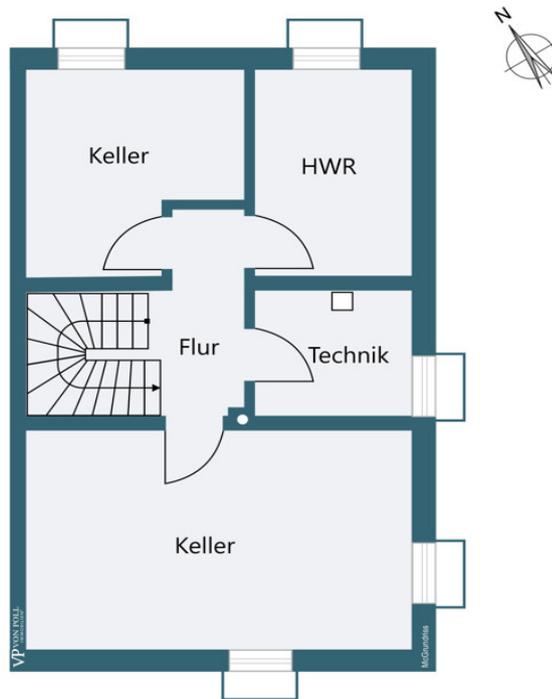
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf

# 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: 24085043 - 84032 Altdorf**

## Una prima impressione

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 Entspannungsplatz 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.

**CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24085043 - 84032 Altdorf**

## 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)