

Pfeffenhausen, Bayern

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

Número da propriedade: 23085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 580.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Numa vista geral

Número da propriedade	23085102
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7.5
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1980
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Garagem

Preço de compra	580.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	112.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.03.2033	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel





Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel





Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## O imóvel

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.

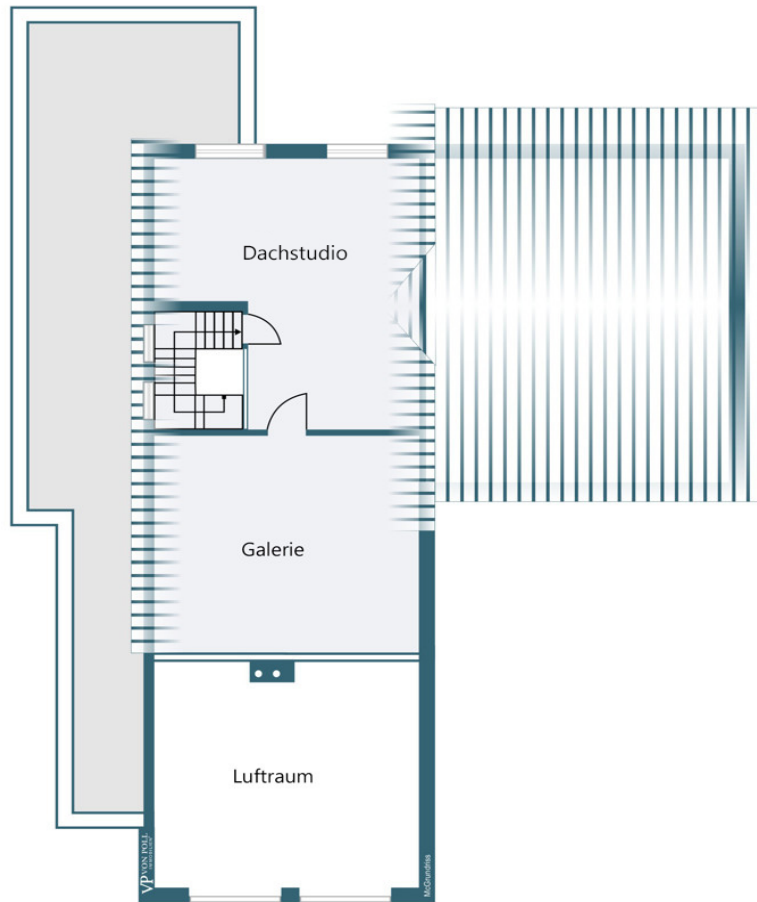
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>. Das eingewachsene Grundstück bietet auf ca. 550 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.



Número da propriedade: 23085102 - 84076 Pfeffenhausen, Bayern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)