

Buch am Erlbach / Niedererlbach

Hier haben Sie definitiv Optionen! Vielseitiges Wohnhaus in Buch am Erlbach

Objektnummer: 24085023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

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

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Auf einen Blick

Objektnummer	24085023	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	6	Nutzfläche	ca. 120 m ²
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1996		
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	110.83 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.03.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



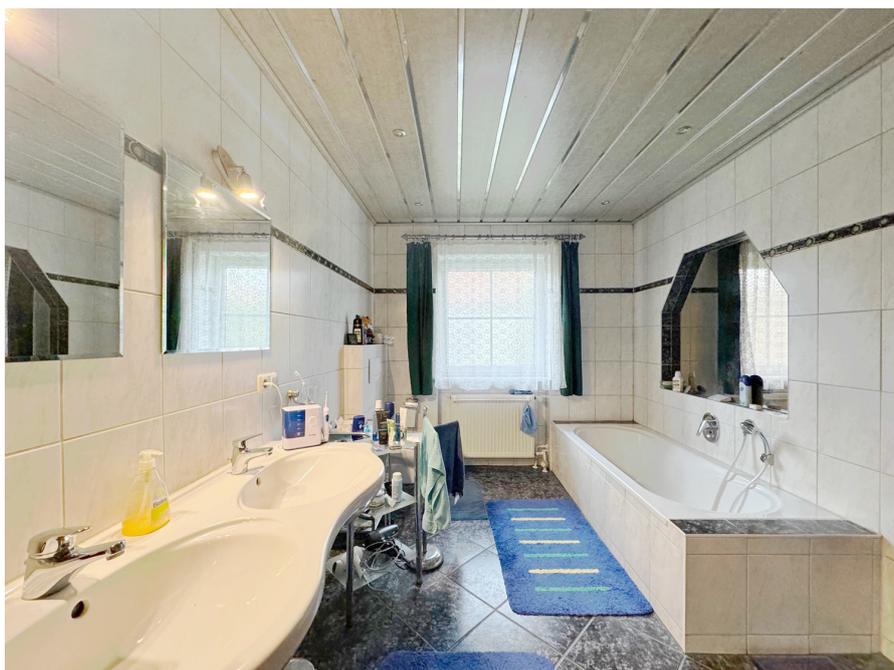
Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie



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: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

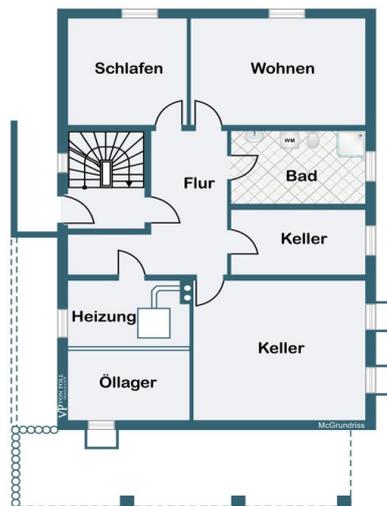
0871 - 96 59 98 0

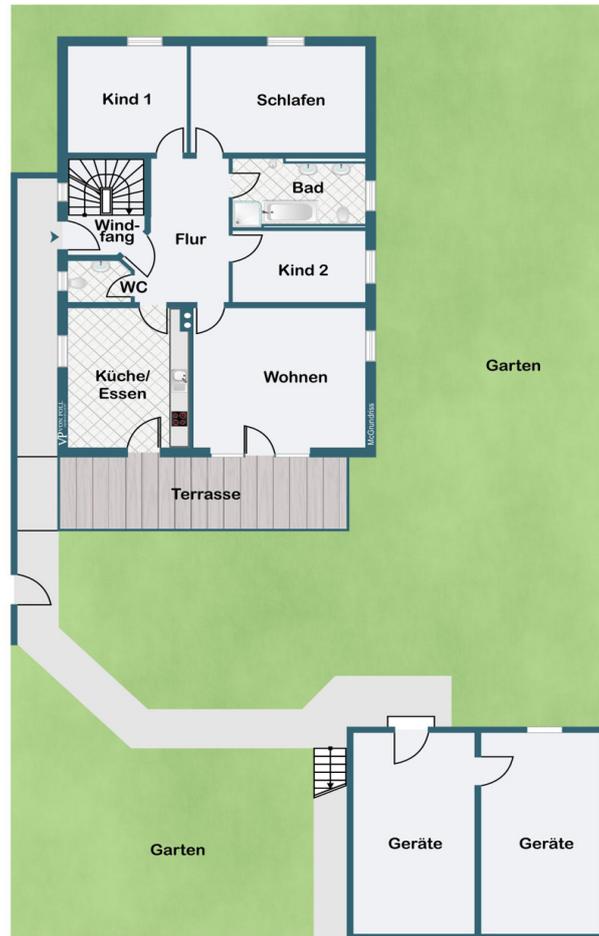
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

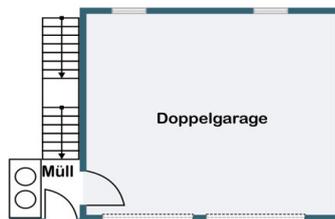
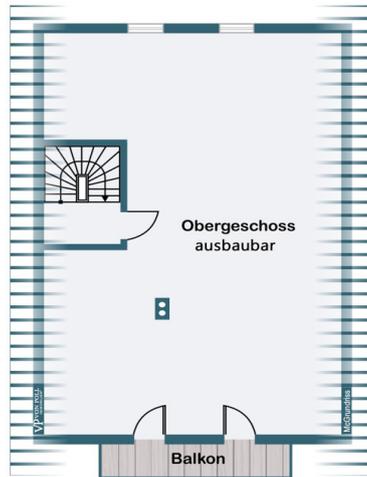
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

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: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus in Buch am Erlbach bietet eine Fülle von Möglichkeiten und lädt dazu ein, Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das im Jahr 1996 erbaute Haus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 600 m² und präsentiert derzeit eine Wohnfläche von etwa 140 m². Darüber hinaus bietet es eine zusätzliche Ausbaureserve von rund 100 m² im Obergeschoss. Die vielseitige Gestaltung des Hauses ermöglicht es Ihnen, es nach Ihren individuellen Bedürfnissen anzupassen. Ob als geräumiges Einfamilienhaus, als Zweifamilienhaus mit separater Einliegerwohnung oder sogar als 3-Parteienhaus – hier sind Ihren Wohnträumen keine Grenzen gesetzt. Bitte beachten Sie jedoch, dass die Realisierung dieser Optionen mit entsprechenden Investitionen verbunden ist. Das Haus besticht durch sein ansprechendes äußeres Erscheinungsbild sowie durch das schön eingewachsene Grundstück. Ein separates Garagenhaus, das ebenfalls über einen Keller verfügt, bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch für zusätzliche Lagermöglichkeiten. Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Heizung und einen gemütlichen Schwedenofen, die auch in den kälteren Monaten für wohlige Wärme sorgen. Die familienfreundliche Nachbarschaft und die Nähe zu einem Spielplatz, nur 50 Meter entfernt, schaffen ideale Bedingungen für ein harmonisches Zusammenleben. Insgesamt bietet dieses Haus eine Fülle von Möglichkeiten und ist definitiv einen näheren Blick wert. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause in Buch am Erlbach zu verwirklichen!

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Alles zum Standort

Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort im Landkreis Landshut und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die bequemes Leben mit kurzen Wegen gewährleistet. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheke sind im Ort oder im Nachbarort vorhanden. Kindergärten, Kinderkrippe sowie Grund- und Hauptschule sind sehr praktisch erreichbar. Es existieren Busverbindungen zu allen weiterführenden Schulen in Moosburg und Landshut. Der Ort verfügt über eine Pizzeria und verschiedene Gastronomiebetriebe. Ein neuer EDEKA-Markt mit riesigem Sortiment rundet das Angebot in Buch am Erlbach bestens ab. Buch am Erlbach bietet einen hohen Freizeitwert. Die Vereinslandschaft ist vielfältig und wird intensiv gepflegt. Ob Fußball, Tennis, Skiclub oder Sportschützen - an sportlichen oder kulturellen Angeboten (eigene Bücherei, Gospelchor, Theatergruppe u.v.m.) sowie Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche mangelt es hier nicht! Eine hohe Bekanntheit hat der nahe gelegene und beliebte "Aqua-Park". Landschaftlich reizvoll in einem Seitenteil des Isartales gelegen, besticht Buch am Erlbach durch seine äußerst verkehrsgünstige Lage. Nach Landshut sind es lediglich ca. 12 km, Moosburg liegt ca. 7 km entfernt. Die Zufahrt nach Buch am Erlbach ist über gut ausgebaute Kreis- und Staatsstraßen und die B 11 problemlos möglich. Zusätzlich erreichen Sie für entferntere Ziele in kürzester Zeit die Autobahn A 92 (Ausfahrt Moosburg Nord/Moosburg Süd). Der Flughafen München im Erdinger Moos befindet sich in nur ca. 25 km Entfernung.

Objektnummer: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 110.83 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. 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: 24085023 - 84172 Buch am Erlbach / Niedererlbach

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