

Buch am Erlbach

# Exklusives Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten – Großzügigkeit, Komfort und ländliche Idylle

Objektnummer: 25085020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 368,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.408 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085020	Kaufpreis	1.195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 368,66 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2013
Schlafzimmer	7	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	4	Bauweise	Massiv
Baujahr	1978	Nutzfläche	ca. 176 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	<b>Pellet</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Energieausweis gültig bis	<b>26.04.2032</b>	Endenergiebedarf	<b>156.90 kWh/m²a</b>
Befuerung	<b>Pelletheizung</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>E</b>
		Baujahr laut Energieausweis	<b>1971</b>

Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. The smartphone screen features a blue background with a white speech bubble containing the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." and a large QR code. The tablet and desktop monitor in the background show the website's interface, including a navigation menu, a "Marktpreis" section with a price of 4.550€, and a "Marktpreis" section with a price of 216.294€.

**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)

Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

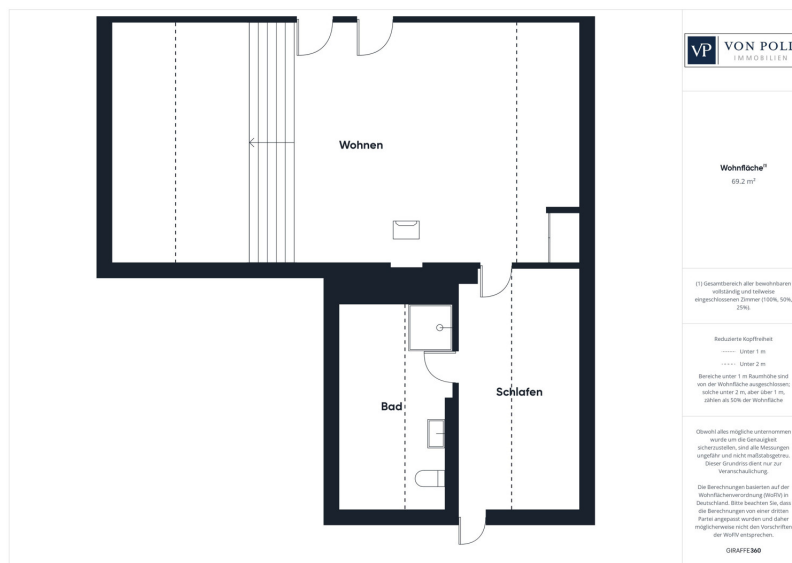
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel/Software/Services

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

# 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses beeindruckende, äußerst großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder einfach zum großzügigen Leben mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> auf einem 1.408 m<sup>2</sup> großen Grundstück bleiben hier keine Wünsche offen.**

**Das Haus wurde 1978 in solider Massivbauweise errichtet und 2013 hochwertig saniert und modernisiert. Die durchdachte Architektur mit bis zu drei möglichen Wohneinheiten schafft maximale Flexibilität. Großzügige Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume und ein ausgebautes Dachgeschoss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit modernem Komfort.**

**Besonders hervorzuheben sind die geschmackvolle Kombination aus hochwertigen Materialien, die moderne Ausstattung sowie die stilvolle Gestaltung der Außenbereiche. Der liebevoll angelegte Steingarten verleiht dem Anwesen eine exklusive Note. Mehrere Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein, während das moderne Carport mit angrenzendem Gartenraum ausreichend Stellplätze bietet.**

**Dieses Haus verbindet luxuriöses Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen, komfortablen Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Highlights dieser Immobilie begeistern.**

**Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## **Ausstattung und Details**

### **Highlights auf einen Blick:**

- \* **Großzügige Wohnfläche – ca. 368 m<sup>2</sup> mit flexibler Raumaufteilung**
- \* **Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder Vermietung**
- \* **Hochwertig saniert & modernisiert – aufwändige Renovierung 2013**
- \* **Ausgebautes Dachgeschoss – zusätzlicher Wohnraum mit Komfort**
- \* **Lichtdurchflutete Räume – helle, offene Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl**
- \* **Attraktive Außenbereiche – liebevoll angelegter Steingarten & mehrere Terrassen**
- \* **Modernes Carport mit Gartenraum – ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge**
- \* **Energieeffiziente Ausstattung – Pelletheizung, Fußbodenheizung & Klimageräte**
- \* **Idyllische Lage mit guter Anbindung – schnell in Landshut, München & am Flughafen**
- \* **Lebendige Dorfgemeinschaft – familienfreundliche Infrastruktur & vielseitiges Vereinsleben**

**Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## **Alles zum Standort**

**Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – eine perfekte Kombination für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit zu verzichten. Die Nähe zu Landshut, die schnelle Anbindung an die Autobahn A92 und die kurze Fahrzeit zum Flughafen München machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende. Auch die Münchner Innenstadt ist in weniger als einer Stunde erreichbar.**

**Die Dorfgemeinschaft in Buch am Erlbach ist geprägt von Zusammenhalt und einem aktiven Miteinander. Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern das soziale Leben im Ort. Ob Fußball, Tennis, Skiclub oder Theatergruppe – hier findet jeder schnell Anschluss und kann sich in das lebendige Gemeindeleben einbringen.**

**Besonders für Familien ist dieser Ort ideal: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in Landshut und Moosburg sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportanlagen und zahlreiche Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich Kinder hier rundum wohlfühlen. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants bequem erreichbar.**

**Buch am Erlbach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur des Landlebens mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Städten und einer erstklassigen Anbindung. Wer hier wohnt, genießt ein entspanntes, aber dennoch komfortables Leben in einer Umgebung, die keine Wünsche offenlässt.**

**Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 26.4.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.**

**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.



**Objektnummer: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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