

## Adlkofen

A home to fall in love with! Stylish hillside house with a separate apartment in a heavenly location in Adlkofen!

*Property ID: 25085045*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 640.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 226 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 812 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## At a glance

Property ID	25085045
Living Space	ca. 226 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1974

Purchase Price	640.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2018
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	193.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.05.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1974



Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property



Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property



Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property



Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property





**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)

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

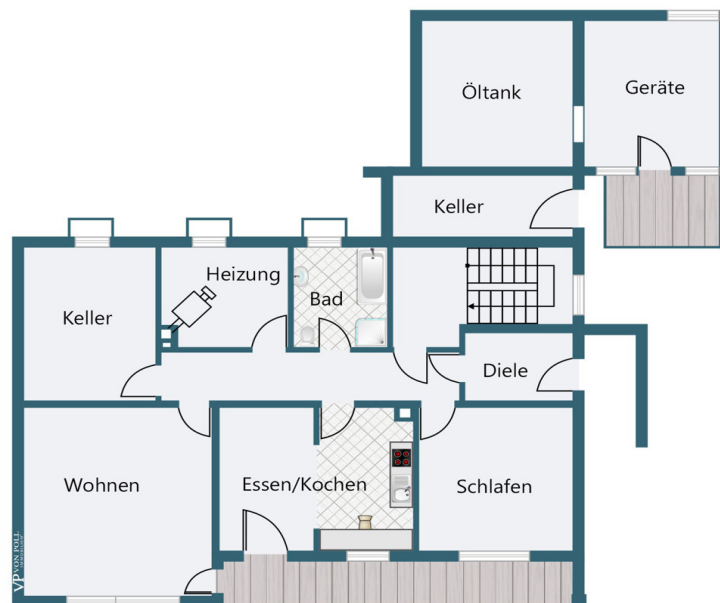


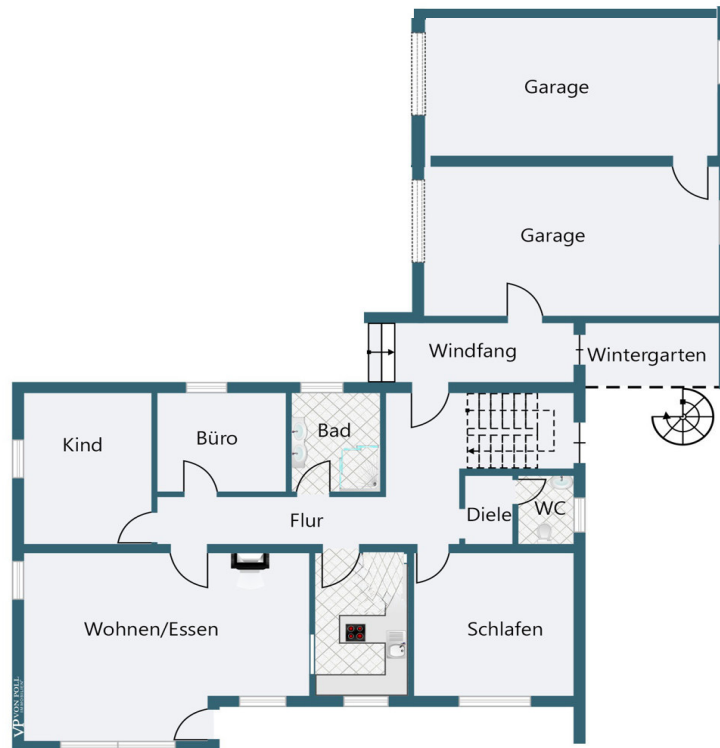
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## A first impression

A home to fall in love with! Stylish hillside house with a separate apartment in a heavenly location in Adlkofen! "Am Himmelreich" (At Heaven's Realm) – even the street name promises what this exceptional home delivers: peace and privacy with proximity to nature and only about 10 km from Landshut. This meticulously maintained detached house, perfectly renovated in recent years, nestles harmoniously into the hillside and guarantees charming and cozy retreats. The modern main apartment spans approximately 136 m<sup>2</sup> and welcomes you with its spacious openness and refined details. Three bright bedrooms, a modern bathroom with stylish accents, and an elegant guest WC create comfort and ambiance. The modern kitchen invites you to cook and enjoy meals, connected to the inviting living area where a masterfully installed wood-burning stove is a true highlight. The elegant hardwood parquet flooring and triple-glazed wood-aluminum windows enhance the overall positive impression. Two stylish favorite spots make living here truly unique: A spacious glass balcony offers magnificent views of the surrounding greenery – ideal for sunny days and balmy evenings. The glazed patio with access to the garden is set back slightly and promises undisturbed tranquility. The approximately 90 m<sup>2</sup> self-contained apartment also impresses with its spaciousness: A bright living/dining area with an attractive kitchenette, a separate entrance, and a generous cloakroom make it the perfect space for guests, children, parents, or for rental purposes. A lovingly landscaped garden with quiet corners and inviting pathways, a secluded paved area for relaxation, and a very spacious double garage complete this exceptional offering. A house that lives up to its promise for those who appreciate the extraordinary and are located in Am Himmelreich. Arrange a no-obligation viewing and see for yourself the advantages of this attractive property.

**Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## All about the location

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 10 km östlich von Landshut entfernt.

Das gepflegte Anwesen befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Adlkofen.

Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Zusätzlich stehen den Bewohnern von Adlkofen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Kita, Kindergarten und Grundschule zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Sportarten und Hobbies.

Zur Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. ins Zentrum von Landshut benötigt man mit dem Auto maximal ca. 15 Minuten.

.

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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