

Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## We want to call this our home! A cozy detached house near Pfeffenhausen

*Property ID: 24085034*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 565.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 599 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

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

Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## At a glance

Property ID	24085034
Living Space	ca. 110 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2016
Type of parking	4 x Outdoor parking space

Purchase Price	565.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 15 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Liquefied gas
Energy certificate valid until	25.06.2027

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	53.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2016



Property ID: 24085034 - 84076 Peffenhhausen / Oberlauterbach

## The property



Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## The property





Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## The property



Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## The property





Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## The property



Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## The property





Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## The property





Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## The property



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

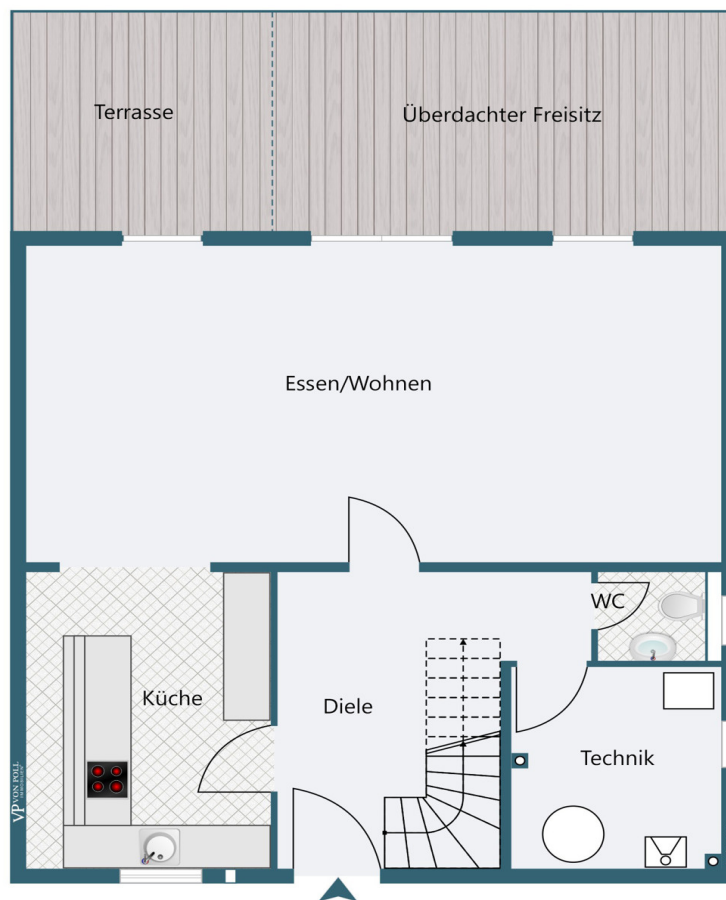
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP-Makler von Poll Immobilien

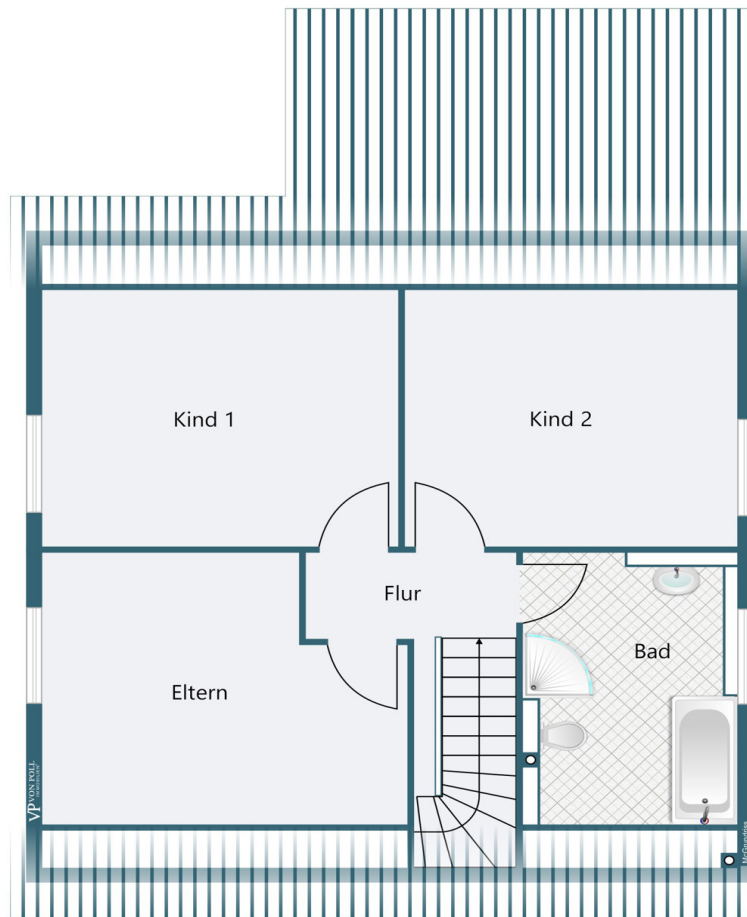
**F&Z INSTITUT**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGABEN  
2025  
Beste Makler von Poll Immobilien

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

Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## 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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## A first impression

This charming detached house, a Town & Country Flair 110 solid construction home, offers 110 square meters of living space, nestled on a generous 599-square-meter plot. The first impression is striking, thanks to its aesthetically pleasing architecture and a spacious covered terrace, perfect for relaxing outdoors. Floor-to-ceiling windows flood the living area with natural light, creating a bright and inviting atmosphere. The open-plan layout harmoniously connects the living room, dining area, and a spacious kitchen, which quickly becomes the heart of family life. The 106 square meters of living space (excluding the terrace) provides ample room for bedrooms, children's rooms, and guest rooms, all generously sized and furnished with meticulous attention to detail. The bathroom invites you to linger and completes the harmonious living concept of this family home. Enjoy the benefits of a decentralized ventilation system and an efficient heating system powered by liquid gas with a rental tank in the garden, ensuring not only comfortable warmth but also low utility costs. The beautifully landscaped garden with a garden house and pool offers ample space for a variety of outdoor leisure activities, while plenty of parking is available. A modern fitted kitchen and high-quality laminate and tile flooring complete the offering. Solar-assisted hot water rounds out the eco-friendly features of this inviting family home. A place where comfort, functionality, and family-friendliness come together to create a harmonious living environment.

**Property ID: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## All about the location

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet, dennoch sind durch die Nähe zum Markt Pfeffenhausen und die Stadt Rottenburg (7,4 km) sowohl Kindergärten, Schulen als auch vielfältige Sport- und Einkaufsmöglichkeiten kurzfristig zu erreichen.

Die Marktgemeinde Pfeffenhausen liegt im Herzen von Regensburg, Ingolstadt, Freising, München und Landshut und garantiert daher beste Anbindungen.

Über die B 299 fahren Sie in einer guten halben Stunde in die nur knapp 30 km entfernte Regierungshauptstadt Landshut mit bester Infrastruktur.

Property ID: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 53.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## 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)