

**Buch am Erlbach**

## Exclusive property with diverse possibilities – spaciousness, comfort and rural idyll

*Property ID: 25085020*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 368,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.408 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## At a glance

Property ID	25085020
Living Space	ca. 368,66 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	11
Bedrooms	7
Bathrooms	4
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Car port, 2 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 176 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Energy Data

Energy Source	Pellet	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	26.04.2032	Final Energy Demand	156.90 kWh/m²a
Power Source	Pellet-Fuelled	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1971



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property





Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property





Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property





Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property





Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property





Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## The property






Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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**

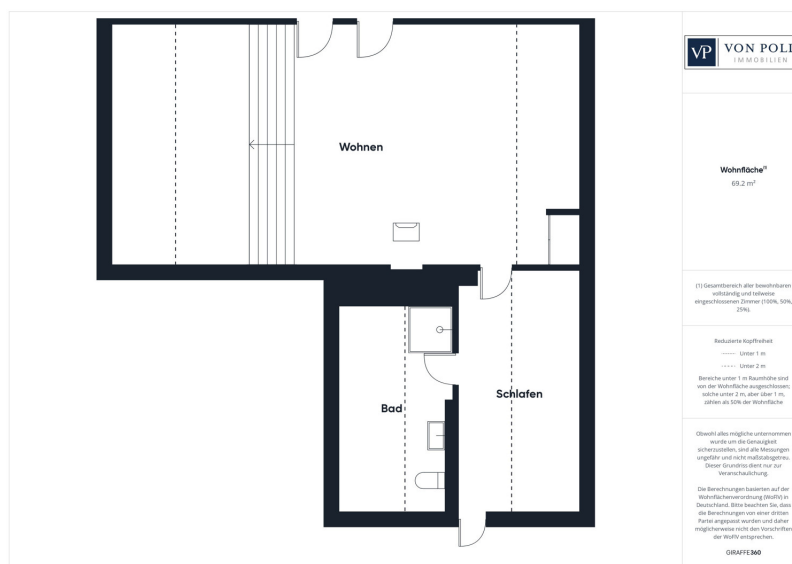
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## A first impression

This impressive, exceptionally spacious detached house with a separate apartment offers a variety of uses – whether as a multi-generational home, for combining living and working, or simply for generous living with ample space for individual design. With approximately 368 m<sup>2</sup> of living space on a 1,408 m<sup>2</sup> plot, this property leaves nothing to be desired. Built in 1978 using solid construction methods, the house underwent a high-quality renovation and modernization in 2013. The well-designed architecture, with the potential for up to three separate living units, provides maximum flexibility. Generous living areas, light-filled rooms, and a finished attic create a pleasant living atmosphere with modern amenities. The tasteful combination of high-quality materials, modern fixtures and fittings, and stylish landscaping are particularly noteworthy. The lovingly landscaped rock garden lends the property an exclusive touch. Several terraces invite you to relax, while the modern carport with an adjacent garden area offers ample parking. This house combines luxurious living with thoughtful functionality, offering a rare opportunity for those seeking a spacious, comfortable home with versatile uses. Let yourself be captivated by the numerous highlights of this property during a viewing.

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Details of amenities

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



Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## All about the location

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.

Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Other information

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 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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)