

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



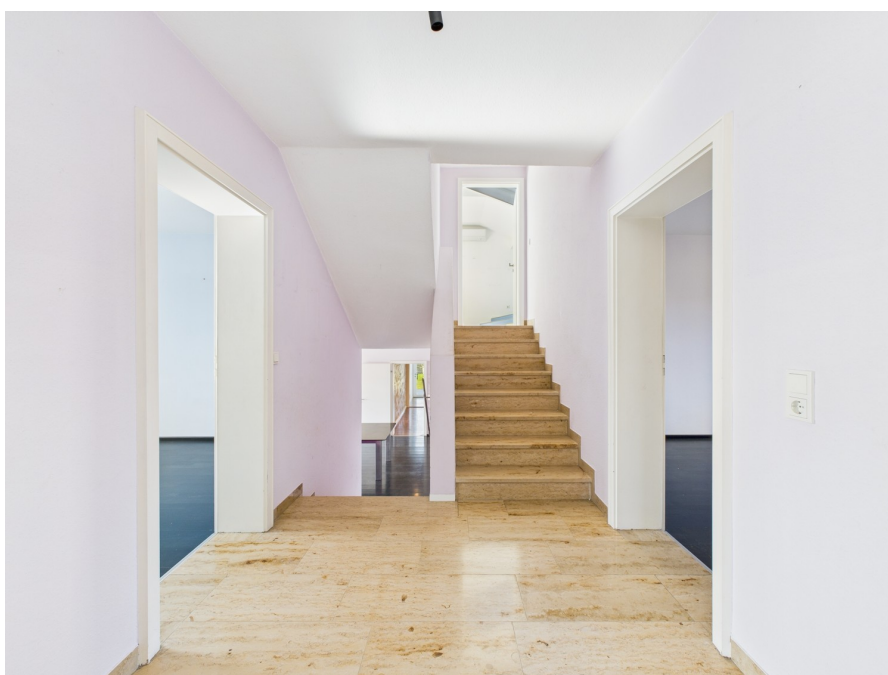
Property ID: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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



| Immobilie | Marktpreis | Veränderung |
|-----------|------------|-------------|
| 4.118€    | +18,18%    | 112,35€     |
| 4.118€    | +18,18%    | 656,15€     |

**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**

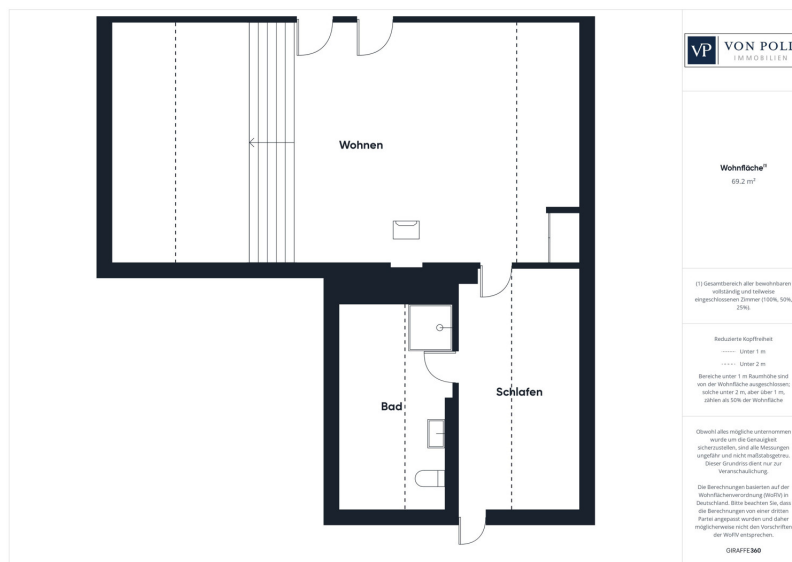
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



[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)