

Buch am Erlbach

Propiedad exclusiva con diversas posibilidades: amplitud, comodidad e idilio rural.

Número de propiedad: 25085020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 368,66 m² • HABITACIONES: 11 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.408 m²**

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

De un vistazo

Número de propiedad	25085020	Precio de compra	1.195.000 EUR
Superficie habitable	ca. 368,66 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	11	Modernización / Rehabilitación	2013
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1978	Espacio utilizable	ca. 176 m ²
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Datos energéticos

Fuente de energía	Pellet	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	26.04.2032	Demanda de energía final	156.90 kWh/m ² a
Fuente de energía	Pellets	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad



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

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propiedad

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
ANALYSE UND RANGIERUNG
TOP-MAKLER LANDSHUT
VON POLL IMMOBILIEN

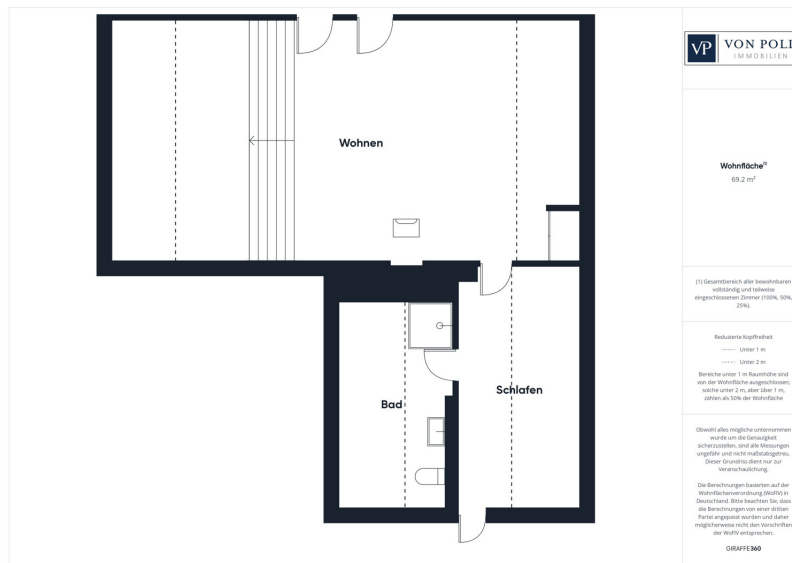
E.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

F2CUS
TOP
NATIONALE
ANBIETER
2025
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Una primera impresión

Esta impresionante y excepcionalmente espaciosa casa unifamiliar con apartamento independiente ofrece una variedad de usos: ya sea como vivienda multigeneracional, para combinar vivienda y trabajo, o simplemente para una vivienda generosa con amplio espacio para un diseño personalizado. Con aproximadamente 368 m² de superficie habitable en una parcela de 1.408 m², esta propiedad satisface todas las necesidades. Construida en 1978 con sólidos métodos de construcción, la casa fue sometida a una reforma y modernización de alta calidad en 2013. Su cuidada arquitectura, con potencial para hasta tres viviendas independientes, ofrece la máxima flexibilidad. Amplias zonas de estar, habitaciones luminosas y un ático terminado crean un ambiente agradable con comodidades modernas. Destaca especialmente la elegante combinación de materiales de alta calidad, mobiliario moderno y un elegante paisajismo. El cuidado jardín de rocas le confiere a la propiedad un toque exclusivo. Varias terrazas invitan a relajarse, mientras que la moderna cochera con zona ajardinada adyacente ofrece un amplio aparcamiento. Esta casa combina una vida lujosa con una funcionalidad cuidada, ofreciendo una oportunidad única para quienes buscan un hogar espacioso y cómodo con usos versátiles. Déjese cautivar por las numerosas características de esta propiedad durante una visita.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Detalles de los servicios

Highlights auf einen Blick:

- * Großzügige Wohnfläche – ca. 368 m² 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

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m²*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.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com