

Adlkofen

Une maison dont on tombe amoureux ! Élegante maison à flanc de colline avec appartement indépendant, dans un cadre paradisiaque à Adlkofen !

CODE DU BIEN: 25085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m²

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085045
Surface habitable	ca. 226 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1974

Prix d'achat	640.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	19.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	193.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

La propriété

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

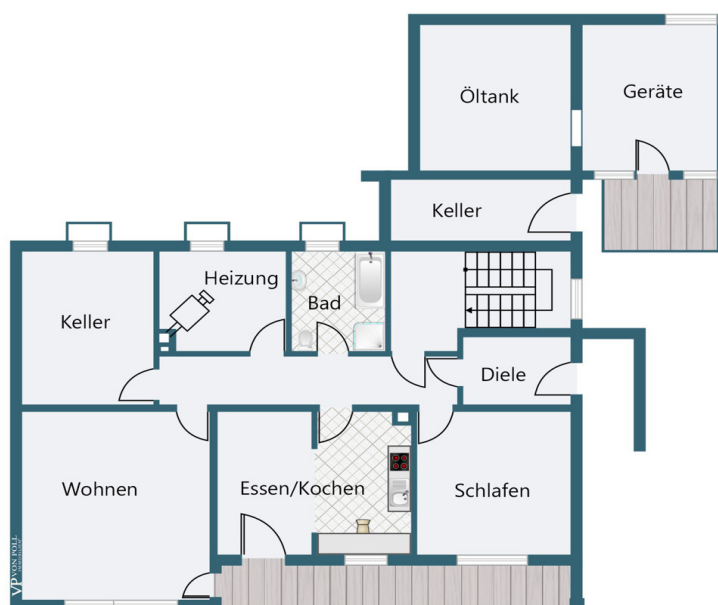
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

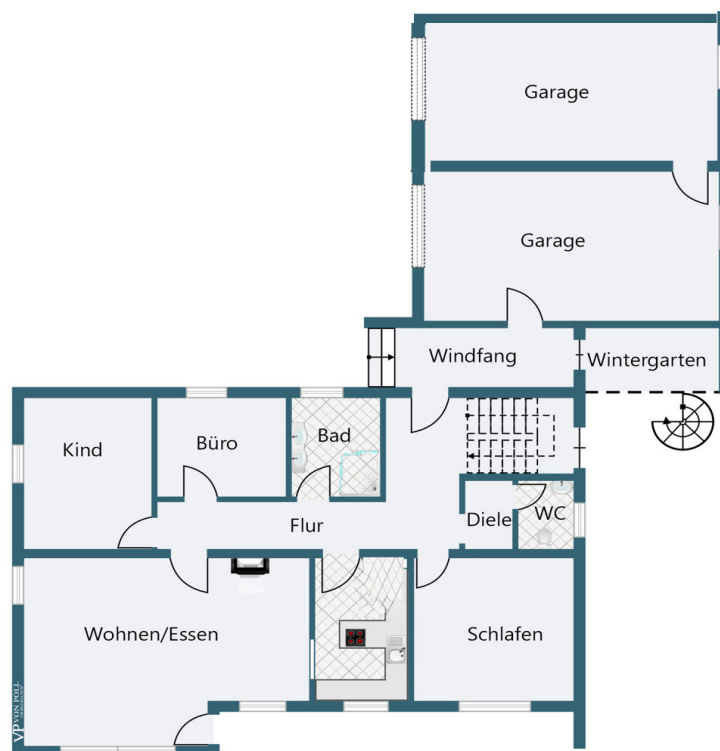


www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Une première impression

Un véritable coup de cœur ! Élégante maison à flanc de colline avec appartement indépendant, nichée dans un cadre paradisiaque à Adlkofen ! « Am Himmelreich » (Au Royaume des Cieux) – le nom même de la rue promet ce que cette demeure d'exception offre : calme et intimité, à proximité de la nature et à seulement 10 km de Landshut. Cette maison individuelle, méticuleusement entretenue et rénoverée avec soin ces dernières années, s'intègre harmonieusement à la colline et garantit des refuges charmants et confortables. L'appartement principal, moderne, s'étend sur environ 136 m² et vous accueille avec ses volumes généreux et ses finitions raffinées. Trois chambres lumineuses, une salle de bains moderne aux accents élégants et des toilettes invités raffinées créent une ambiance chaleureuse et confortable. La cuisine moderne vous invite à cuisiner et à savourer vos repas, ouverte sur un séjour convivial où un poêle à bois, installé avec goût, constitue un véritable atout. L'élégant parquet et les fenêtres à triple vitrage en bois et aluminium contribuent à cette impression générale positive. Deux espaces privilégiés rendent la vie ici vraiment unique : un grand balcon vitré offre une vue imprenable sur la verdure environnante – idéal pour les journées ensoleillées et les douces soirées d'été. La terrasse vitrée donnant sur le jardin, légèrement en retrait, promet une tranquillité absolue. L'appartement indépendant d'environ 90 m² séduit également par ses volumes généreux : un séjour/salle à manger lumineux avec une kitchenette attrayante, une entrée séparée et un vestiaire spacieux en font l'espace idéal pour accueillir des invités, des enfants, des parents ou pour un investissement locatif. Un jardin paysager soigné, agrémenté de recoins paisibles et d'allées accueillantes, une terrasse pavée intime propice à la détente et un garage double très spacieux complètent ce bien d'exception. Une maison qui tient toutes ses promesses pour ceux qui apprécient l'extraordinaire et se situent à Am Himmelreich. N'hésitez pas à organiser une visite sans engagement et découvrez par vous-même les atouts de cette propriété attrayante.

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Tout sur l'emplacement

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.

.

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com