

Pfeffenhausen / Oberlauterbach

# Nous voulons appeler cet endroit notre maison ! Une maison individuelle confortable près de Pfeffenhausen

**CODE DU BIEN: 24085034**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 599 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

- 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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085034	Prix d'achat	565.000 EUR
Surface habitable	ca. 110 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	3	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Surface de plancher	ca. 15 m <sup>2</sup>
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	4 x surface libre		

**CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz liquide	Consommation d'énergie	53.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.06.2027	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



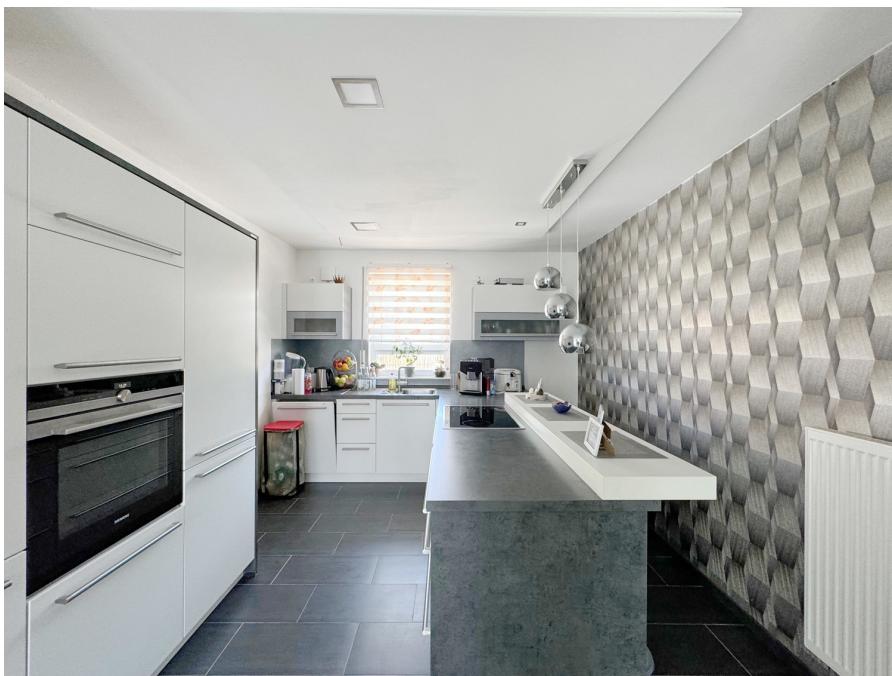
CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



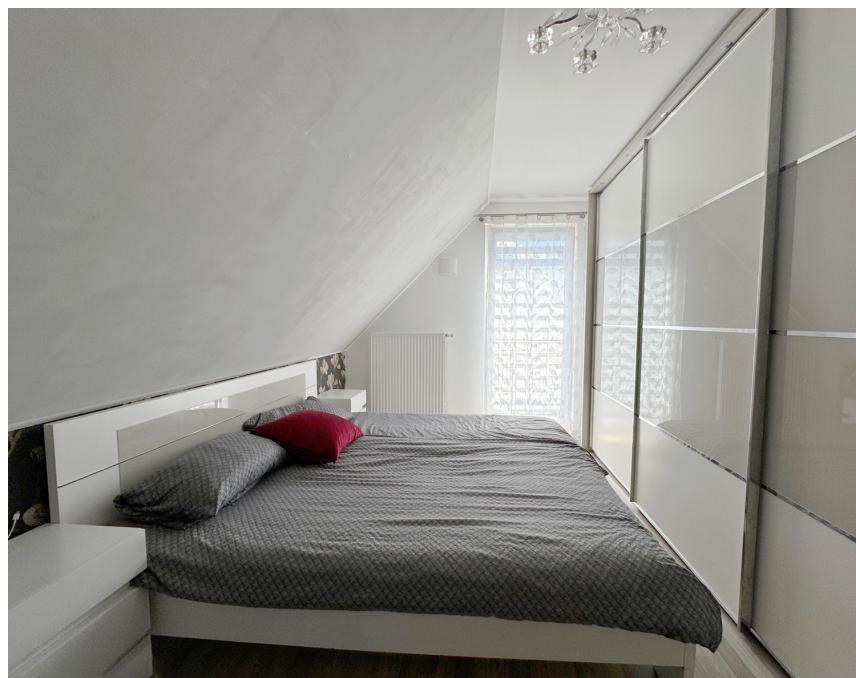
CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



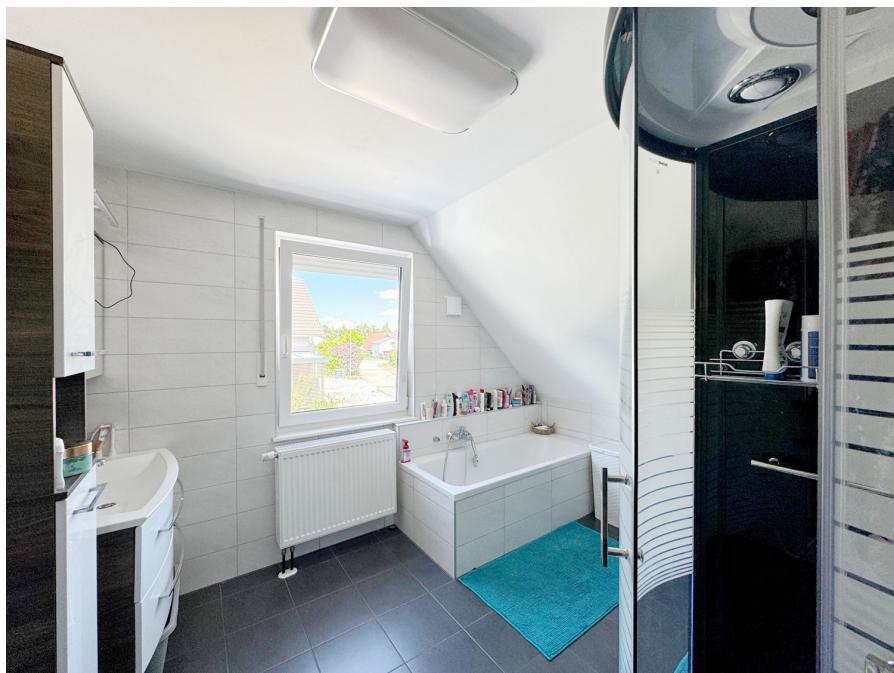
CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La propriété

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

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

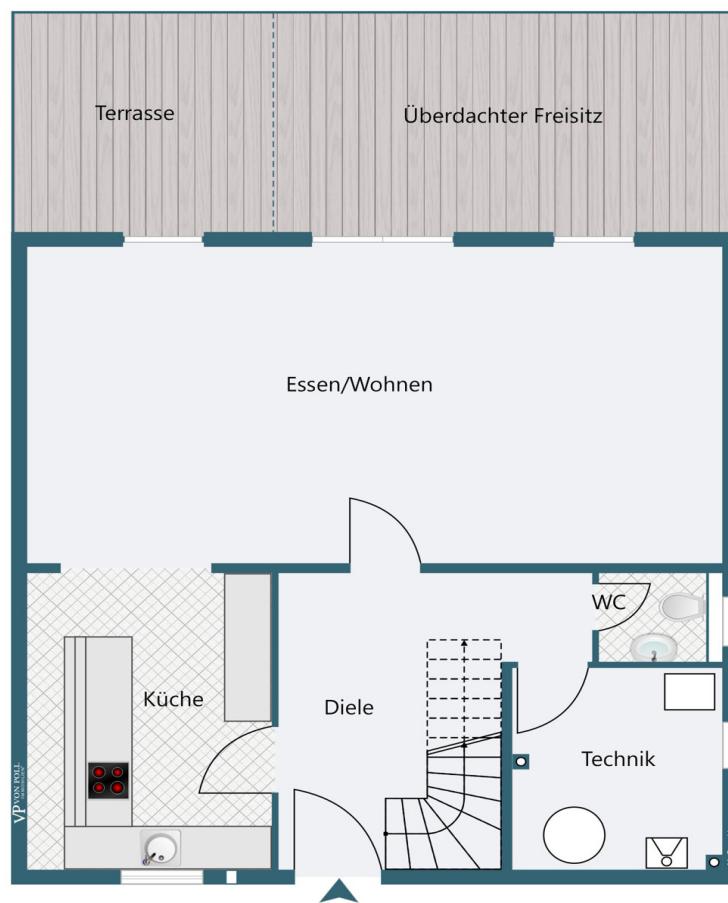
Capital  
MAILER-KOMPASS  
BROKER  
Top-Makler Landshut  
★ ★ ★ ★ ★  
von Poll Immobilien

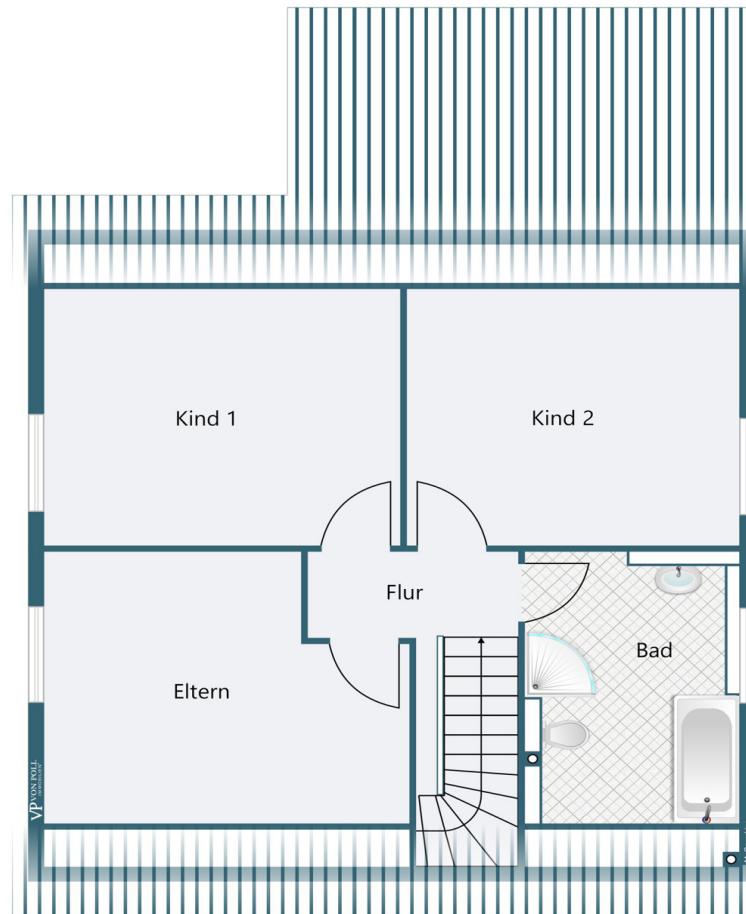
F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

Focus  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## 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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Une première impression

Cette charmante maison individuelle, une construction robuste Town & Country Flair 110, offre 110 m<sup>2</sup> de surface habitable, nichée sur un généreux terrain de 599 m<sup>2</sup>. Le premier regard est saisissant, grâce à son architecture élégante et à sa spacieuse terrasse couverte, idéale pour se détendre en plein air. De grandes baies vitrées inondent le séjour de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. L'agencement ouvert relie harmonieusement le salon, la salle à manger et une cuisine spacieuse, qui devient rapidement le cœur de la vie familiale. Les 106 m<sup>2</sup> de surface habitable (hors terrasse) offrent un espace généreux pour les chambres, les chambres d'enfants et les chambres d'amis, toutes spacieuses et meublées avec un souci du détail. La salle de bains invite à la détente et complète l'harmonie de cette maison familiale. Profitez des avantages d'un système de ventilation décentralisé et d'un système de chauffage performant au gaz naturel avec une cuve de location dans le jardin, garantissant un confort thermique optimal et des factures d'énergie réduites. Le jardin paysager, agrémenté d'un pavillon et d'une piscine, offre un vaste espace pour diverses activités de loisirs en plein air, et un grand parking est à disposition. Une cuisine moderne équipée et des sols en stratifié et carrelage de qualité complètent l'ensemble. Un chauffe-eau solaire vient parachever les atouts écologiques de cette accueillante maison familiale. Un lieu où confort, fonctionnalité et convivialité se conjuguent pour créer un cadre de vie harmonieux.

**CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

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