

Buch am Erlbach

Propriété exclusive aux multiples possibilités : espace, confort et cadre champêtre idyllique.

CODE DU BIEN: 25085020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 368,66 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.408 m²

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085020	Prix d'achat	1.195.000 EUR
Surface habitable	ca. 368,66 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	11	Modernisation / Rénovation	2013
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Surface de plancher	ca. 176 m ²
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

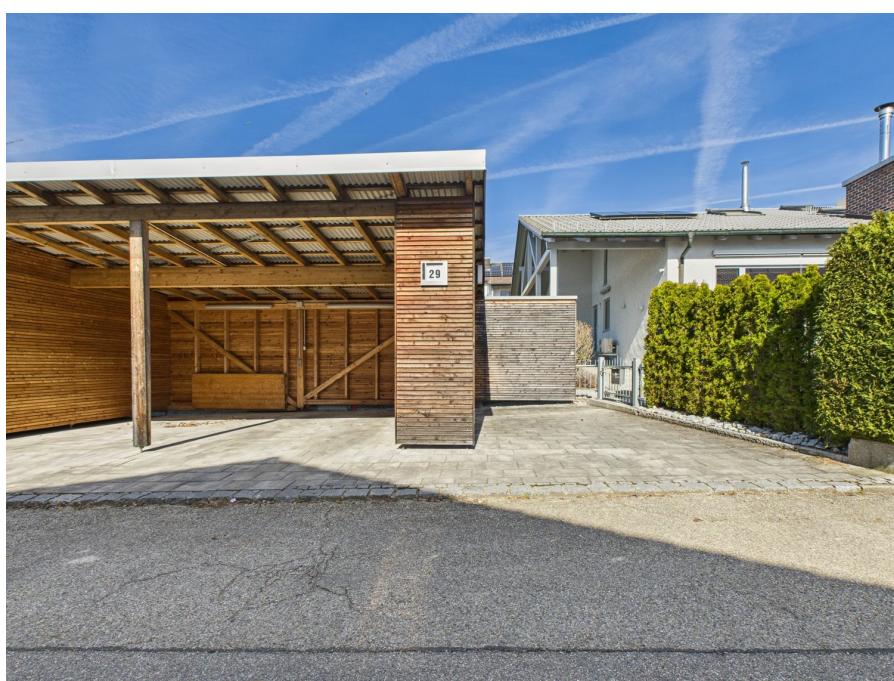
CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2032	Consommation d'énergie	156.90 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



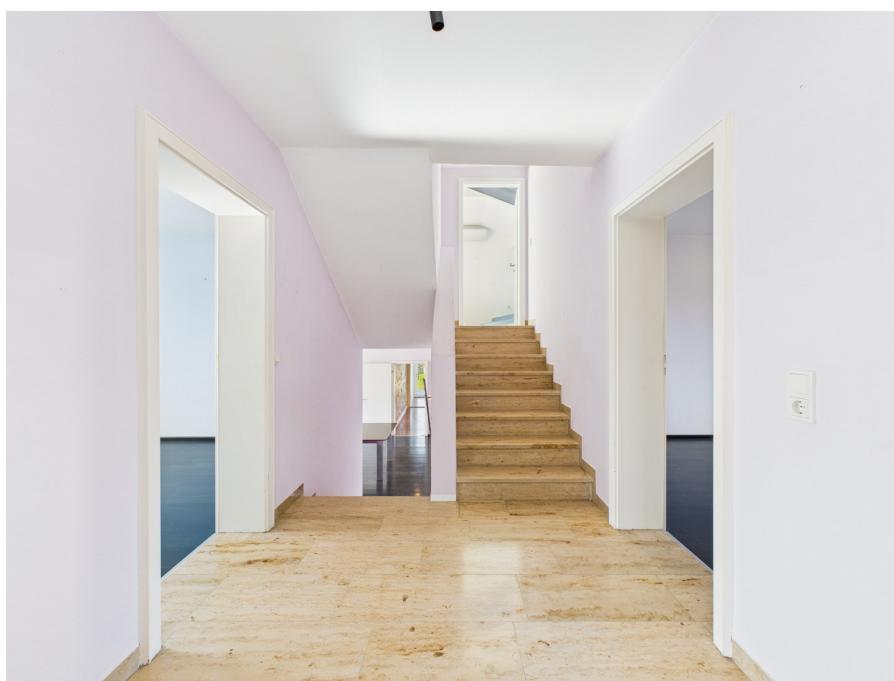
CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



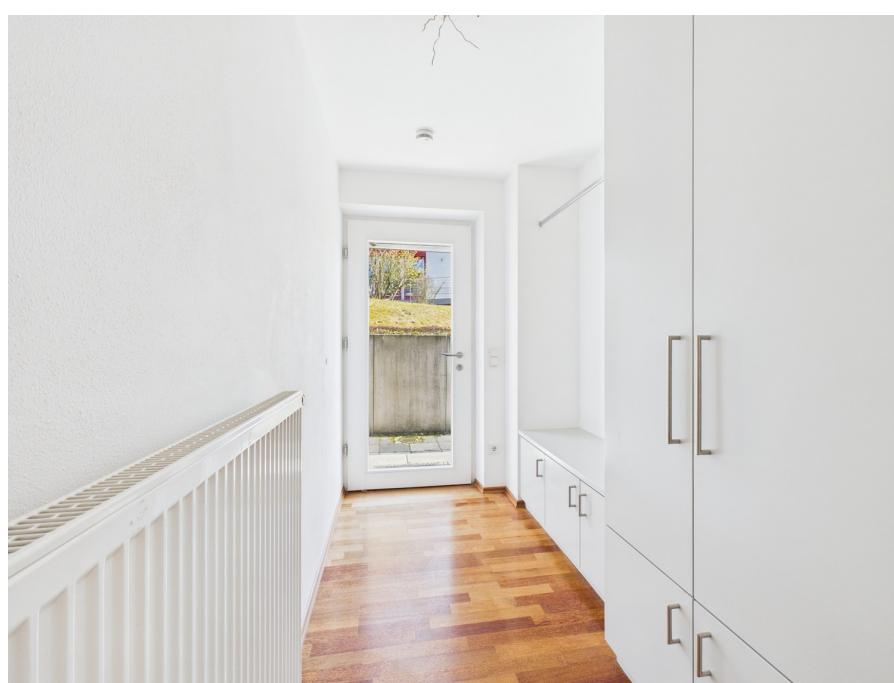
CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété





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

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

La propriété

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.

www.von-poll.com/landshut

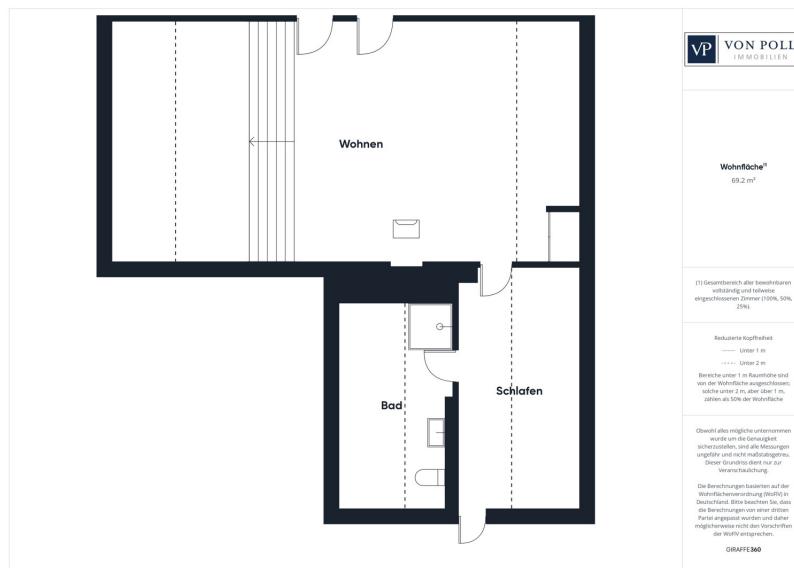
Capital
MAILER ENPASS
Top-Makler Landshut
★★★★★
von Poll Immobilien

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

FOCUS
TOP
NAHMENLE
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Une première impression

Cette impressionnante maison individuelle, exceptionnellement spacieuse et dotée d'un appartement indépendant, offre de multiples possibilités : résidence multigénérationnelle, espace combinant vie et travail, ou tout simplement un cadre de vie généreux et personnalisable. Avec environ 368 m² de surface habitable sur un terrain de 1 408 m², cette propriété répond à toutes les attentes. Construite en 1978 selon des méthodes de construction robustes, la maison a bénéficié d'une rénovation et d'une modernisation de grande qualité en 2013. Son architecture bien pensée, avec la possibilité de créer jusqu'à trois logements distincts, offre une flexibilité maximale. De généreux espaces de vie, des pièces baignées de lumière et un grenier aménagé créent une atmosphère agréable et des équipements modernes. L'alliance harmonieuse de matériaux de qualité, d'installations et d'aménagements modernes et d'un aménagement paysager soigné est particulièrement remarquable. Le jardin de rocaille, aménagé avec soin, confère à la propriété une touche d'exclusivité. Plusieurs terrasses invitent à la détente, tandis que le carport moderne, attenant à un jardin, offre un vaste espace de stationnement. Cette maison allie luxe et fonctionnalité, offrant une opportunité rare à ceux qui recherchent une demeure spacieuse et confortable aux multiples possibilités d'aménagement. Laissez-vous séduire par les nombreux atouts de cette propriété lors d'une visite.

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Tout sur l'emplacement

Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine hervorragend ausgebauten 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.

CODE DU BIEN: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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