

Altdorf

# Qualité de vie à l'état pur – nature, communauté et proximité de la ville réunies

*CODE DU BIEN: 25085089*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 635.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 477 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

- 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: 25085089 - 84032 Altdorf**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25085089                      |
| Surface habitable      | ca. 155 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1996                          |
| Place de stationnement | 4 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 635.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                          |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises    |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 120 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.09.2035           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 152.96 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | E                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1996                                     |

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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)

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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**

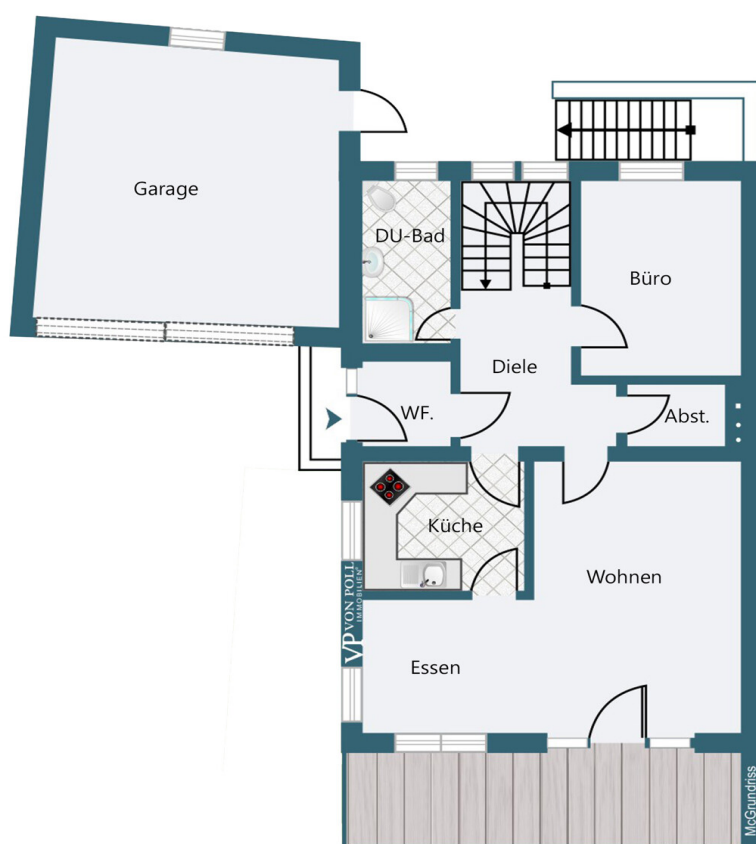
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



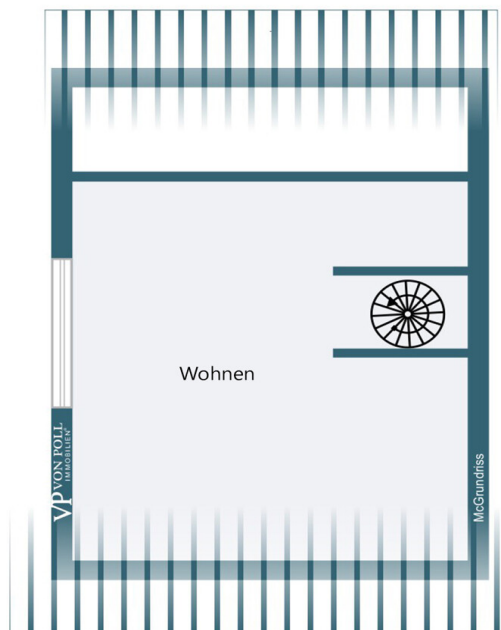
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

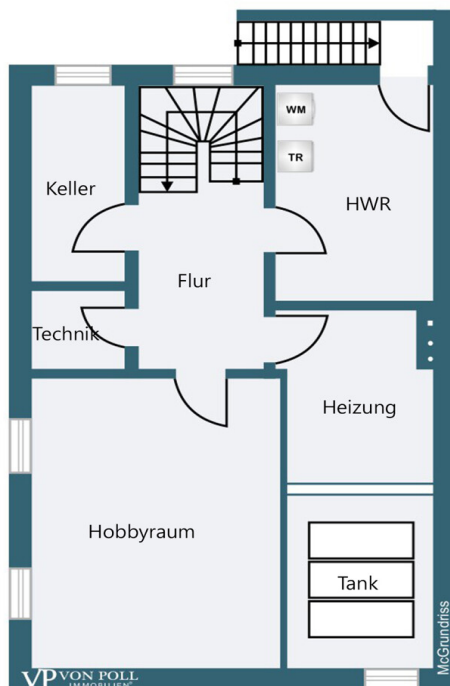
CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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: 25085089 - 84032 Altdorf

## Une première impression

Cette maison jumelée bien entretenue, construite en 1996, allie espace de vie généreux et ambiance chaleureuse dans un quartier particulièrement adapté aux familles, à Altdorf, près de Landshut. Avec environ 155 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis sur quatre niveaux et un terrain de 477 m<sup>2</sup>, la maison offre un espace généreux pour un mode de vie personnalisé et une vie de famille sereine. Le séjour/salle à manger lumineux, avec accès direct à la terrasse, crée une ambiance conviviale et invite à la détente en famille ou entre amis. La terrasse est équipée d'une nouvelle toiture et d'un store, idéal pour profiter des longues soirées d'été. La clôture métallique récemment installée assure sécurité et intimité. Un atout majeur : le système de récupération des eaux de pluie. Une citerne collecte et filtre l'eau de pluie, qui est ensuite utilisée pour les toilettes du sous-sol et du rez-de-chaussée, ainsi que pour l'arrosage du jardin – une solution ingénieuse et économique. La maison compte six pièces au total, dont trois chambres et une salle de bains. Le chauffage au sol assure un confort thermique optimal dans toutes les pièces carrelées, à l'exception du sous-sol. Un adoucisseur d'eau, entretenu régulièrement, est installé au sous-sol. Vous y trouverez également une salle d'eau avec WC et les raccordements pour un sauna. Le rez-de-chaussée et le sous-sol disposent chacun d'une cuisine, qui peut être conservée si vous le souhaitez. Le mobilier de salle de bains peut également être inclus. Deux garages et quatre places de parking extérieures offrent un stationnement aisé. La maison est située dans une impasse tranquille, à l'abri de la circulation – un cadre idéal pour les familles et tous ceux qui apprécient la tranquillité. L'accès rapide à l'autoroute vers Munich est un atout majeur pour les personnes travaillant à Munich. Une maison qui allie harmonieusement espace, confort et emplacement privilégié.

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im Altdorfer Ortsteil Pfettrach – einer der gefragtesten Wohnlagen im Umkreis von Landshut. Der idyllische Ort zeichnet sich durch eine ländliche Ruhe, eine gewachsene Struktur und eine sehr angenehme Nachbarschaft aus. Pfettrach bietet ein familiäres Umfeld, in dem man schnell Anschluss findet und gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: In Altdorf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Auch das Vereinsleben ist in Pfettrach und der gesamten Gemeinde stark ausgeprägt und sorgt für ein lebendiges Miteinander.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – über die nahegelegene A92 erreicht man München in kurzer Zeit, ebenso Deggendorf oder den Flughafen München. Auch die Stadt Landshut mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Eingebettet in die Hügellandschaft Niederbayerns, punktet Pfettrach mit einer reizvollen Umgebung, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten eignet. Ein Wohnort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch verbindet – und dennoch mitten im Herzen einer dynamischen Region liegt.

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.96 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
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.

CODE DU BIEN: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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](mailto:landshut@von-poll.com)

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

---

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