Adlkofen

Ein Zuhause zum Verlieben! Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage Adlkofens!

??????? ????????: 25085045

???? ??????: 640.000 EUR • ?????????: ca. 226 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 812 m²

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ??? ?????

??????? ????????	25085045
?????????	ca. 226 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1974

???? ??????	640.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2018
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.05.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	193.00 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ????????? ?????????????	1974

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

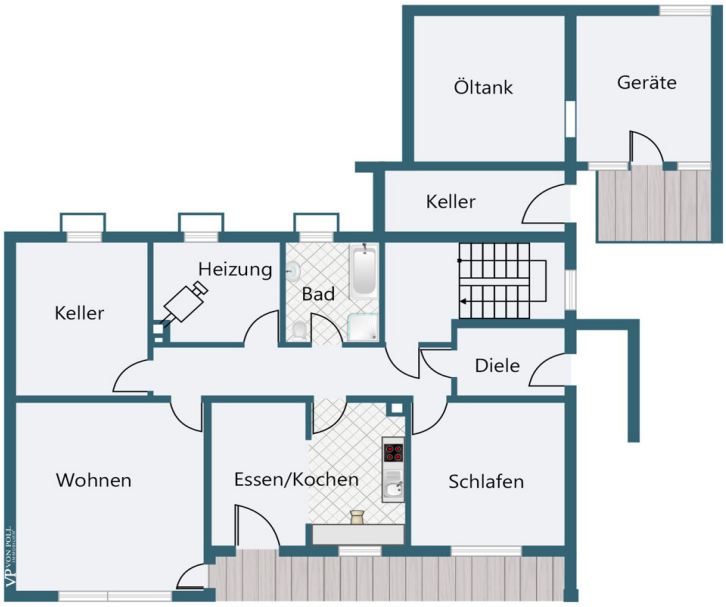
?? ???????

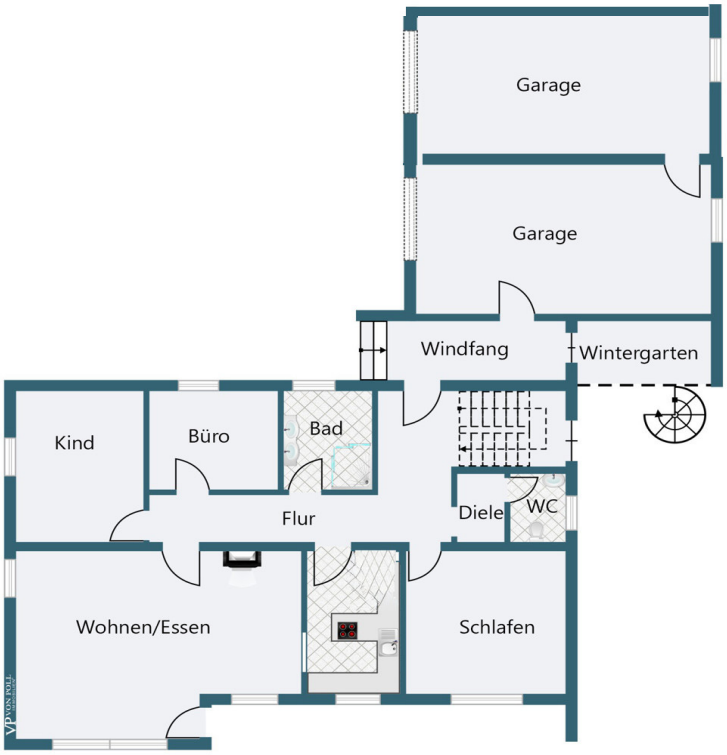
??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?? ???????

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

??????




Garage
Garage
Windfang
Wintergarten
Kind
Büro
Bad
Flur
Diele
WC
Wohnen/Essen
Schlafen

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

??? ????? ????????

Ein Zuhause zum Verlieben!!!
Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage von Adlkofen!!!

Am Himmelreich – schon der Straßenname verspricht, was dieses außergewöhnliche Zuhause hält: Ruhe und Privatsphäre mit Nähe zur Natur und nur ca. 10 km von Landshut entfernt.

Das sehr gepflegte und in den letzten Jahren perfekt erneuerte Einfamilienhaus schmiegt sich harmonisch in die Hanglage und garantiert Rückzugsorte voller Charme und Geborgenheit.

Die moderne Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 136 m² und empfängt mit großzügiger Offenheit und feinen Details. Drei helle Schlafzimmer, ein neuwertiges Bad mit stilvollen Akzenten sowie ein elegantes Gäste-WC schaffen Komfort und Atmosphäre. Die moderne Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, verbunden mit dem einladenden Wohnbereich, in dem ein meisterhaft gesetzter Kaminofen ein absolutes Highlight darstellt. Das edle Echtholzparkett und die 3-fachverglasten Holz-Alufenster verstärken den positiven Gesamteindruck.

Zwei schicke Lieblingsplätze machen das Wohnen hier einzigartig: Ein weitläufiger Glasbalkon eröffnet herrliche Ausblicke ins Grüne – ideal für Sonnenstunden und laue Abende. Der verglaste Freisitz mit Abgang in den Garten ist etwas zurückgesetzt und verspricht ungestörte Ruhe.

Auch die ca. 90 m² große Einliegerwohnung überzeugt mit Großzügigkeit: Ein heller Wohn-/Essbereich mit ansprechender Küchenzeile, ein eigener Eingang sowie ein großzügiger Garderobenbereich machen sie zum idealen Raum für Gäste, Nachwuchs, Eltern oder zur Vermietung.

Ein liebevoll angelegter Garten mit ruhigen Ecken und einladenden Pfaden, ein abgeschirmter und gepflasterter Platz zum Verweilen sowie eine sehr geräumige Doppelgarage runden dieses überdurchschnittliche Angebot ab.

Ein Haus wie ein Versprechen für alle, die das Besondere lieben und das Am Himmelreich.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

??? ??? ??? ?????????

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.

.

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25085045 - 84166 Adlkofen

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com