

Bruckberg

# Familienfreundliches Wohnen in Gündlkofen – saniert, energieeffizient, vielseitig nutzbar

????????? ??????????: 25085075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 260 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 722 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25085075	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 260 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	7	????????	???????
???????????? ???	4	????????????	????????
????????	3	????????????????	ca. 100 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1982	??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ??????????
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	VERBRAUCH
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ?????	?????? ???????????? ??????????	31.30 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	29.01.2035	????????? ???????????? ?????????	A
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ?????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	2014

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ?????????



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????



???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ?????????



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

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

??????? ????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

???????





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

???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und modernem Wohnambiente in Bruckberg-Gündelkofen

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Komfort, großzügigen Raumverhältnissen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1982 erbaut, wurde das Gebäude 2014 von Grund auf umfassend saniert und nahezu neu aufgebaut.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> beinhaltet anteilig die großen Terrassen. Somit beträgt die reine Wohnfläche rund 230 m<sup>2</sup>.

Im oberen Geschoss erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit hohen Decken, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, separater Küche sowie einem stilvollen Panoramakamin, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Ein zeitgemäßes Bad rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Die untere Wohneinheit bewahrt in Teilbereichen noch den ursprünglichen Charakter und bietet sich ideal für individuelle Gestaltungsideen an. Beide Wohnungen verfügen über eine durchdachte Raumaufteilung und bieten viel Platz für ein komfortables Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Zur Ausstattung zählen eine hochwertige Einbauküche, Parkett- und Fliesenböden, Gäste-WC, Kamin sowie moderne Haustechnik mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Das Haus umfasst insgesamt 7 Zimmer und 3 Bäder. Zwei große Terrassen und ein pflegeleichter Garten schaffen ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien. Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 100 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche, 3 Frei- und 2 Garagenstellplätze zur Verfügung.

Dank der modernen technischen Ausstattung und dem äußerst gepflegten Zustand genießen Sie hier ein hohes Maß an Wohnkomfort und Energieeffizienz (Effizienzklasse A).

Ein vielseitiges Haus mit vielen Möglichkeiten – für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/ff1323a9ac704e6986c75516be466c85/>

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Ursprünglich Baujahr 1982, 2014 von Grund auf modernisiert und nahezu neu aufgebaut
- \* Großzügige Wohnfläche: Ca. 260 m<sup>2</sup> inkl. zwei großer Terrassen (reine Wohnfläche ca. 230 m<sup>2</sup>)
- \* Flexible Nutzung: Zwei Wohneinheiten plus Einliegerwohnung – ideal für Generationenwohnen oder Vermietung
- \* Modernes Wohnambiente: Offener Wohn-/Essbereich mit hohen Decken und Panoramakamin im Obergeschoss
- \* Energieeffizient: Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Dreifachverglasung, Energieeffizienzklasse A (31,3 kWh/m<sup>2</sup>a)
- \* Zusätzliche Heizoption: Möglichkeit zur Holzheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen
- \* Zwei große Terrassen: Je ca. 30 m<sup>2</sup> Fläche zum Entspannen und Genießen
- \* Hochwertige Einbauküche: Im Kaufpreis enthalten
- \* Pflegeleichter Garten: Mit ansprechendem Grün und viel Privatsphäre
- \* Großzügige Stellplatzsituation: 3 Freiplätze und 2 Garagen direkt am Haus
- \* Gepflegter Gesamtzustand: Sofort bezugsfertig ohne Renovierungsstau
- \* Ruhige Lage: Gewachsenes Wohngebiet mit netter Nachbarschaft in Gündelkofen
- \* Sehr gute Anbindung: Schnell auf der A92 Richtung München oder in wenigen Minuten in Landshut
- \* Lebendiges Umfeld: Kindergärten, Schulen, Vereine und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

Attraktive Lage in Bruckberg-Gündelkofen – Ruhiges Wohnen mit bester Anbindung

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer angenehmen, gewachsenen Wohnlage von Bruckberg, im beliebten Ortsteil Gündelkofen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten – ein Umfeld, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die B11 und die nahegelegene A92 erreichen Sie München in etwa 45 Minuten Fahrzeit. Auch die Stadt Landshut liegt nur rund 10 Autominuten entfernt und bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und weiterführende Schulen.

Vor Ort profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung. In Bruckberg finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Für Familien besonders wichtig: Im Ort gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem in Landshut erreichbar.

Das soziale und kulturelle Leben in Gündelkofen und Bruckberg wird durch ein aktives Vereinswesen bereichert – ob Sportvereine, Musikgruppen oder Traditionsvereine, hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur schnellen Integration ins Gemeindeleben.

Auch für Naturfreunde hat die Umgebung viel zu bieten: Spazier- und Radwege entlang der Isar oder durch die umliegenden Wälder laden zu erholsamen Ausflügen ein. Gleichzeitig wohnen Sie ruhig und familienfreundlich – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Metropolregion München macht diesen Standort besonders attraktiv – für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf ein ausgewogenes Lebensumfeld legen.

??????? ???????: 25085075 - 84079 Bruckberg

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 31.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 25085075 - 84079 Bruckberg

??

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

Patryk Kelm

---

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

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

---

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