

Buch am Erlbach

## Exklusives Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten – Großzügigkeit, Komfort und ländliche Idylle

????????? ??????????: 25085020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.195.000 EUR • ??????????: ca. 368,66 m<sup>2</sup> • ??????: 11 • ?????? ????: 1.408 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ??? ??????

|                       |                           |                      |                                                                                    |
|-----------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ????????      | 25085020                  | ????? ???????        | 1.195.000 EUR                                                                      |
| ???????????           | ca. 368,66 m <sup>2</sup> | ??????               | ???????????                                                                        |
| ????? ??????          | ?????????????? ?????      | ???????????????      | ?????????????????                                                                  |
| ?????????             | 11                        | ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????????? ???     | 7                         |                      |                                                                                    |
| ???????????           |                           |                      |                                                                                    |
| ???????????           | 4                         |                      |                                                                                    |
| ????? ?????????????   | 1978                      | ????? ?????????????? | 2013                                                                               |
| ?????? ?????????????? | 2 x ?????????? ???        | ?????????            | ???????                                                                            |
|                       | ??????????????, 2 x       | ??????????????       |                                                                                    |
|                       | ?????????????? ?????      | ???????????????????? | ca. 176 m <sup>2</sup>                                                             |
|                       | ??????????????            | ??????               |                                                                                    |
|                       |                           | ???????              | ?????????, WC                                                                      |
|                       |                           |                      | ?????????????, ?????,                                                              |
|                       |                           |                      | ?????,                                                                             |
|                       |                           |                      | ?????????????????                                                                  |
|                       |                           |                      | ?????????                                                                          |

???????? ??????????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

|                   |             |                   |                |
|-------------------|-------------|-------------------|----------------|
| ???? ???????????  | ??????????? | ????????????????? | BEDARF         |
| ?????????????     | 26.04.2032  | ???????????       |                |
| ????????????????? |             | ??????? ???????   | 156.90 kWh/m²a |
| ??????? ???       |             | ???????????       |                |
| ???? ???????????  | ??????      | ???????????       | E              |
|                   |             | ???????????????   |                |
|                   |             | ?????????? ?? ??  | 1971           |
|                   |             | ?????????????     |                |
|                   |             | ????????????????? |                |

??????? ???????? : 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ???????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



????????? ??????????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



??????? ???????? : 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



???????? ?????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ???????



???????? ??: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ???????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????? : 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



**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)

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

?? ???????

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**

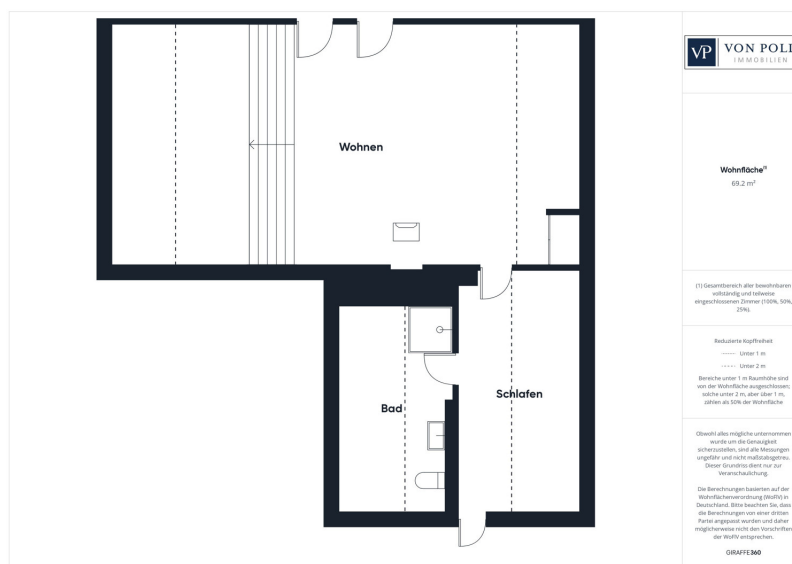
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

??????? ???????? : 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

???????





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

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## ??? ?????? ??????????

Dieses beeindruckende, äußerst großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder einfach zum großzügigen Leben mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> auf einem 1.408 m<sup>2</sup> großen Grundstück bleiben hier keine Wünsche offen.

Das Haus wurde 1978 in solider Massivbauweise errichtet und 2013 hochwertig saniert und modernisiert. Die durchdachte Architektur mit bis zu drei möglichen Wohneinheiten schafft maximale Flexibilität. Großzügige Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume und ein ausgebauten Dachgeschoss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit modernem Komfort.

Besonders hervorzuheben sind die geschmackvolle Kombination aus hochwertigen Materialien, die moderne Ausstattung sowie die stilvolle Gestaltung der Außenbereiche. Der liebevoll angelegte Steingarten verleiht dem Anwesen eine exklusive Note. Mehrere Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein, während das moderne Carport mit angrenzendem Gartenraum ausreichend Stellplätze bietet.

Dieses Haus verbindet luxuriöses Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen, komfortablen Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Highlights dieser Immobilie begeistern.

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

Highlights auf einen Blick:

- \* Großzügige Wohnfläche – ca. 368 m<sup>2</sup> 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

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## ??? ??? ??? ??????????

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

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ???????: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

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

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)