

**Buch am Erlbach**

# Αποκλειστικό ακίνητο με ποικίλες δυνατότητες – ευρυχωρία, άνεση και αγροτική ειδυλλιακή ατμόσφαιρα

**Αριθμός ακινήτου: 25085020**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.195.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 368,66 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 11 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.408 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25085020	Τιμή αγοράς	1.195.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 368,66 m <sup>2</sup>	οπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	11	Έτος ανακαίνισης	2013
Κατάσταση του ακινήτου	7	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
τουαλέτα	4	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 176 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1978	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα
Χώρος στάθμευσης	2 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης		

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Ενεργειακά δεδομένα

Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	26.04.2032	Τελική ζήτηση ενέργειας	156.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
		Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1971

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο



**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)

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Το ακίνητο

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.

**Capital**  
ANALYSE UND RANGING  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

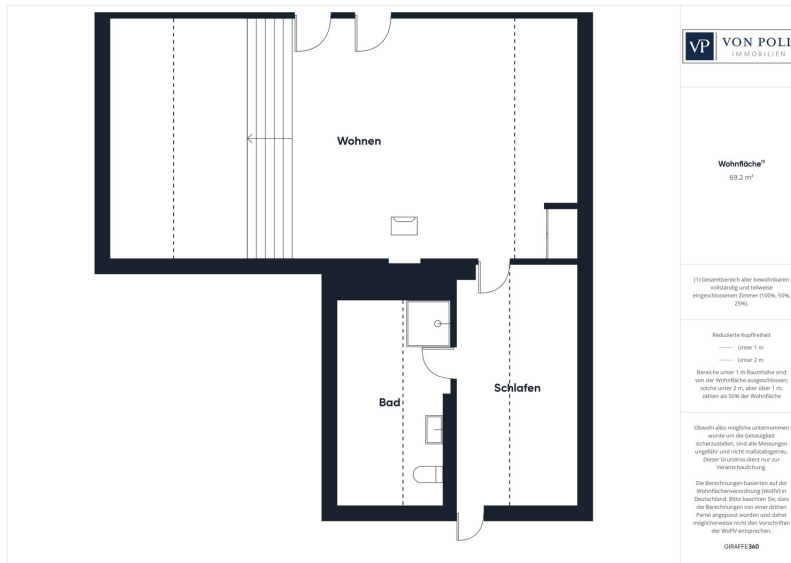
**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2025  
Landshuter Vorreiter

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
ANBIETER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

# Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτή η εντυπωσιακή, εξαιρετικά ευρύχωρη μονοκατοικία με ξεχωριστό διαμέρισμα προσφέρει μια ποικιλία χρήσεων – είτε ως πολυγενεακή κατοικία, είτε για συνδυασμό διαβίωσης και εργασίας, είτε απλώς για γενναιόδωρη διαβίωση με άφθονο χώρο για ατομικό σχεδιασμό. Με περίπου 368 τ.μ. χώρου διαβίωσης σε οικόπεδο 1.408 τ.μ., αυτό το ακίνητο δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Χτισμένο το 1978 με στιβαρές μεθόδους κατασκευής, το σπίτι υποβλήθηκε σε υψηλής ποιότητας ανακαίνιση και εκσυγχρονισμό το 2013. Η καλοσχεδιασμένη αρχιτεκτονική, με δυνατότητα έως και τριών ξεχωριστών μονάδων διαβίωσης, παρέχει μέγιστη ευελιξία. Οι γενναιόδωροι χώροι διαβίωσης, τα φωτεινά δωμάτια και η τελειωμένη σοφίτα δημιουργούν μια ευχάριστη ατμόσφαιρα διαβίωσης με σύγχρονες ανέσεις. Ο καλαισθητός συνδυασμός υλικών υψηλής ποιότητας, μοντέρνων εξαρτημάτων και κομψού τοπίου είναι ιδιαίτερα αξιοσημείωτοι. Ο όμορφα διαμορφωμένος βραχόκηπος προσδίδει στο ακίνητο μια αποκλειστική πινελιά. Αρκετές βεράντες σας προσκαλούν να χαλαρώσετε, ενώ το μοντέρνο υπόστεγο αυτοκινήτων με παρακείμενο κήπο προσφέρει άφθονο χώρο στάθμευσης. Αυτό το σπίτι συνδυάζει την πολυτελή διαβίωση με την προσεγμένη λειτουργικότητα, προσφέροντας μια σπάνια ευκαιρία για όσους αναζητούν ένα ευρύχωρο, άνετο σπίτι με ευέλικτες χρήσεις. Αφήστε τον εαυτό σας να μαγευτεί από τα πολυάριθμα αξιοθέατα αυτού του ακινήτου κατά τη διάρκεια μιας επίσκεψης.

**Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Άλλες πληροφορίες

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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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