

Buch am Erlbach

# Charmante Wohnung mit großzügigem Wintergarten und gemütlichem Kachelofen

????????? ??????????: 25085010

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????????: 2.100 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ??????????: 7

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ??? ??????

???????? ??????????	25085010	????? ??????????	2.100 EUR
????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	????????????	300 EUR
?????????	7	?????????	
???????????? ???	3	????????????	???????
????????????		?????????	???????
????????????	1	?????????????	
????? ?????????????	1990	?????????	?????????, WC
?????? ??????????????	2 x ???????		?????????????, ??????,
			??????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	?????????	81.40 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.02.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	C
????? ????????????	???????? ????????	???????????????????	
	???????????	???????????????	
		????? ????????????????	1990
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



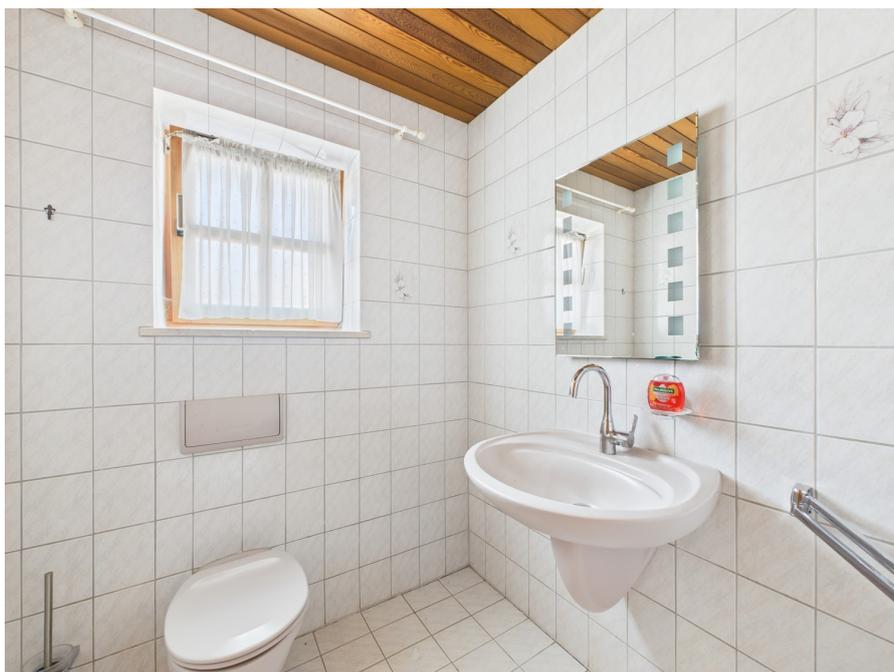
???????? ?????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



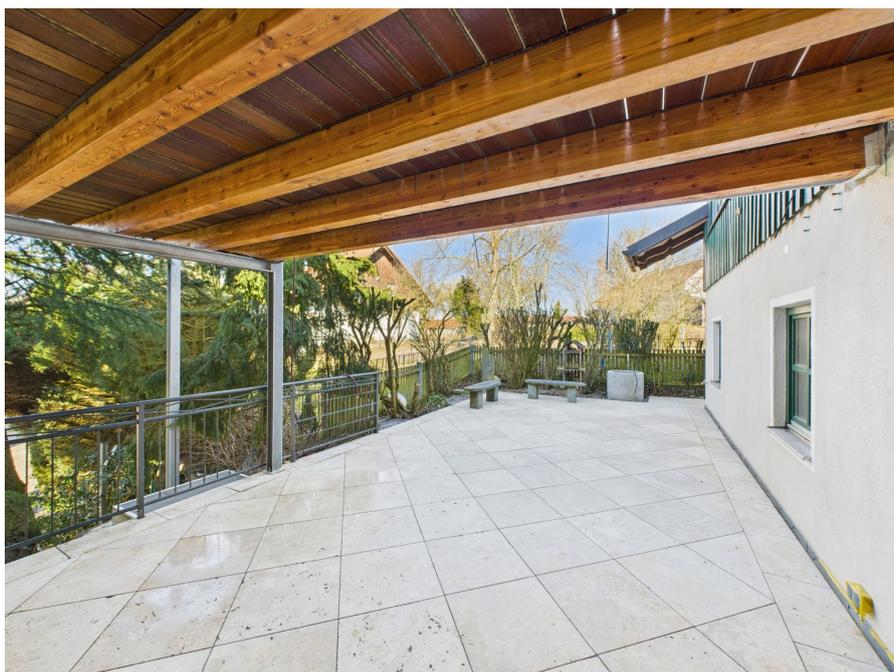
???????? ?????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



???????? ?????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



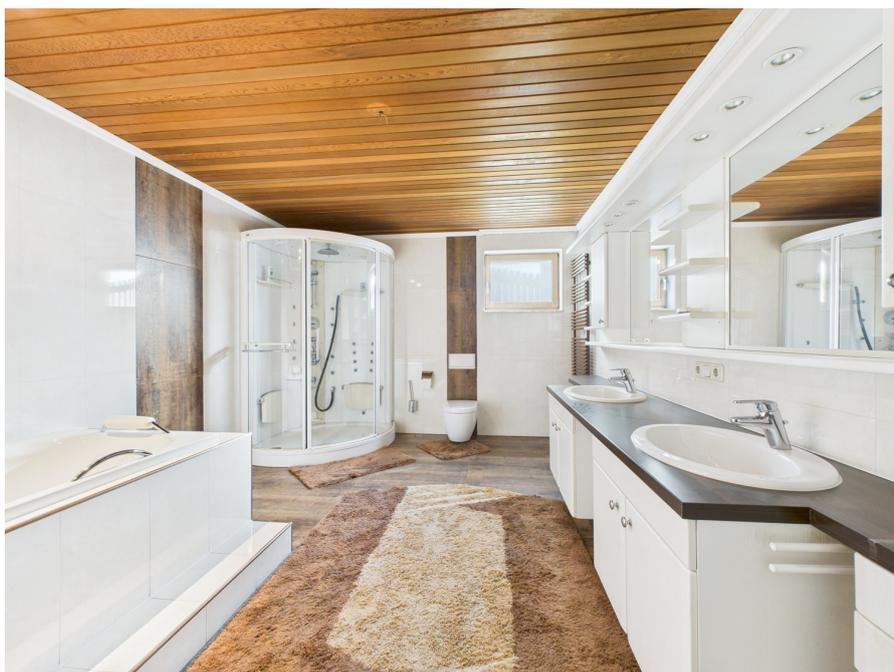
???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



??????? ????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????



???????? ??????????: 25085010 - 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)

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ?????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

??????



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

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

Diese gepflegte Etagenwohnung erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen und befindet sich im ersten und zweiten Geschoss eines im Jahr 1990 errichteten Wohngebäudes.

Die Immobilie präsentiert sich in einem guten Zustand und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für potenzielle Mieter.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt insgesamt über sieben geräumige Zimmer. Im Zentrum der Wohnung befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch einen traditionellen Kachelofen eine angenehme Wärme ausstrahlt. Die Einbauküche mit einem integrierten Holzofen ist komplett ausgestattet und lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Von hier aus gelangt man in den beeindruckenden Wintergarten, der mit seinen 100 m<sup>2</sup> eine lichtdurchflutete Atmosphäre bietet.

Die drei Schlafzimmer befinden sich im unteren Stockwerk und bieten jeweils Zugang zum Garten, was die Verbindung zur Natur verstärkt und für erholsame Nächte sorgt. Diese ruhigen Rückzugsorte sind individuell gestaltbar und mit Teppich sowie Holzboden ausgestattet.

Ein modernisiertes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung steht zur Verfügung. Zudem sorgt eine Zentralheizung, die über Fernwärme mit Hackschnitzel betrieben wird für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über.

Mehrere großzügige Terrassen und ein Balkon öffnen sich zum gepflegten Garten und bieten Raum für Entspannung im Freien. Hier kann man den Blick auf die Umgebung genießen oder gesellige Abende unter freiem Himmel verbringen.

Die teilmöblierte Übergabe der Wohnung bietet sofortigen Komfort und erleichtert den Einzug. Zwei Kaminöfen sorgen besonders an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge sowie Stauraum für zusätzliche Gegenstände.

In den Nebenkosten ist das Holz für das heizen mit den Kaminöfen nicht enthalten.

Diese Immobilie richtet sich an Mieter, die Wert auf eine großzügige Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten legen.

Eine Besichtigung wird empfohlen, um das volle Potenzial dieser Wohnung zu entdecken.

Kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren und weitere Details zu erfahren.

??????? ???????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

Highlights der Immobilie:

- \* Die Doppelgarage bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlich Stauraum.
- \* Ein traditioneller Kachelofen im Wohnbereich sorgt für eine gemütliche Atmosphäre an kalten Tagen.
- \* Der 100 m<sup>2</sup> große Wintergarten bietet viel Platz und sorgt mit seinen großen Fenstern für eine lichtdurchflutete Atmosphäre.
- \* Mehrere Terrassen und ein Balkon laden zum Verweilen im Freien ein und bieten einen wunderbaren Ausblick auf den Garten.
- \* Die Wohnung wird teilmöbliert übergeben, was den Einzug erleichtert und sofortigen Komfort bietet.

??????? ????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort im Landkreis Landshut und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die bequemes Leben mit kurzen Wegen gewährleistet.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheke sind im Ort vorhanden. Kindergärten, Kinderkrippe sowie Grund- und Mittelschule befinden sich zudem in kurzer Distanz. Es existieren Busverbindungen zu allen weiterführenden Schulen in Moosburg und Landshut. Der Ort verfügt über eine Pizzeria und verschiedene Gastronomiebetriebe.

Ein neuer EDEKA-Markt mit riesigem Sortiment rundet das Angebot in Buch am Erlbach bestens ab.

Buch am Erlbach bietet einen hohen Freizeitwert. Die Vereinslandschaft ist vielfältig und wird intensiv gepflegt. Ob Fußball, Tennis, Skiclub oder Sportschützen - an sportlichen oder kulturellen Angeboten (eigene Bücherei, Theatergruppe u.v.m.) sowie Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche mangelt es hier nicht! Eine hohe Bekanntheit hat der nahe gelegene und beliebte "Aqua-Park".

Landschaftlich reizvoll in einem Seitenteil des Isartales gelegen, besticht Buch am Erlbach durch seine äußerst verkehrsgünstige Lage.

Nach Landshut sind es lediglich ca. 17 km, Moosburg liegt ca. 7 km entfernt. Die Zufahrt nach Buch am Erlbach ist über gut ausgebaute Kreis- und Staatsstraßen und die B11 problemlos möglich.

Zusätzlich erreichen Sie für entferntere Ziele in kürzester Zeit die Autobahn A 92 (Ausfahrt Moosburg Nord/Moosburg Süd). Der Flughafen München im Erdinger Moos befindet sich in nur ca. 25 km Entfernung.

??????? ????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.2.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25085010 - 84172 Buch am Erlbach

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

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

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