Buch am Erlbach

Familienfreundliches Wohnen auf 2 Etagen mit Garten, Wintergarten & Poolnutzung

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

???? ????????: 2.100 EUR • ?????????: ca. 300 m^2 • ???????: 7

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	25085010
?????????	ca. 300 m²
???????	7
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1990
????? ??????????	2 x ??????

???? ????????	2.100 EUR
????????? ???????	300 EUR
??????????	??????
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

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

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

????????? ?????????	?????? ?????? ?????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	13.02.2035
???? ?????????	?????? ?????? ?????????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	81.40 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	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

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

Diese außergewöhnlich großzügige Etagenwohnung mit ca. 300 m² Wohnfläche erstreckt sich über das Untergeschoss und Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1990 – ideal für Familien, die viel Raum zur persönlichen Entfaltung suchen.

Insgesamt sieben Zimmer, darunter drei Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Garten, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Rückzugsort. Das Herzstück bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit traditionellem Kachelofen und gemütlicher Atmosphäre. Die angrenzende, voll ausgestattete Einbauküche mit Holzofen lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein.

Ein echtes Highlight ist der beeindruckende Wintergarten mit ca. 100 m², der ganzjährig Licht und Natur ins Zuhause bringt. Die Wohnung ist teilmöbliert und sofort bezugsbereit – zwei Kaminöfen sorgen auch in der kühlen Jahreszeit für wohlige Wärme (Holz nicht in Nebenkosten enthalten).

Die gepflegte Außenanlage mit mehreren Terrassen und einem Balkon schafft zusätzlichen Lebensraum im Freien – ideal für laue Sommerabende oder entspannte Familienmomente.

Ein Stellplatz direkt am Hauseingang, eine Doppelgarage, sowie nach Absprache die Mitnutzung von Pool, Pavillon und Gewächshaus machen dieses Zuhause besonders attraktiv.

Ein modernisiertes Bad, hochwertige Bodenbeläge aus Holz und Teppich, sowie eine nachhaltige Fernwärmeheizung mit Hackschnitzelversorgung runden das Angebot ab.

Diese Wohnung ist ideal für Familien mit Platzbedarf und dem Wunsch nach einem naturnahen, komfortablen Zuhause.

Kontaktieren Sie uns gern für einen Besichtigungstermin – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

??????? ????????: 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 m² 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.
* Mitbenutzung von Pool, Pavillion und Gewächshaus
* Schlafzimmer und Esszimmer verfügen über Klimananlagen

??????? ????????: 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/(m²*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