Pfeffenhausen / Oberlauterbach

# Das wollen wir unserer Zuhause nennen! Heimeliges Einfamilienhaus bei Pfeffenhausen

***VP azonosító: 24085034***

**VÉTELÁR:** 565.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 110 $m^2$ • **SZOBÁK:** 4 • **FÖLDTERÜLET:** 599 $m^2$

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24085034 |
| Hasznos lakótér | ca. 110 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 4 |
| Hálószobák | 3 |
| FÜRDOSZOBÁK | 1 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 2016 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 4 x Felszíni parkolóhely |

| | |
|---|---|
| Vételár | 565.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 15 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Folyékony gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 25.06.2027 |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 53.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2016 |

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

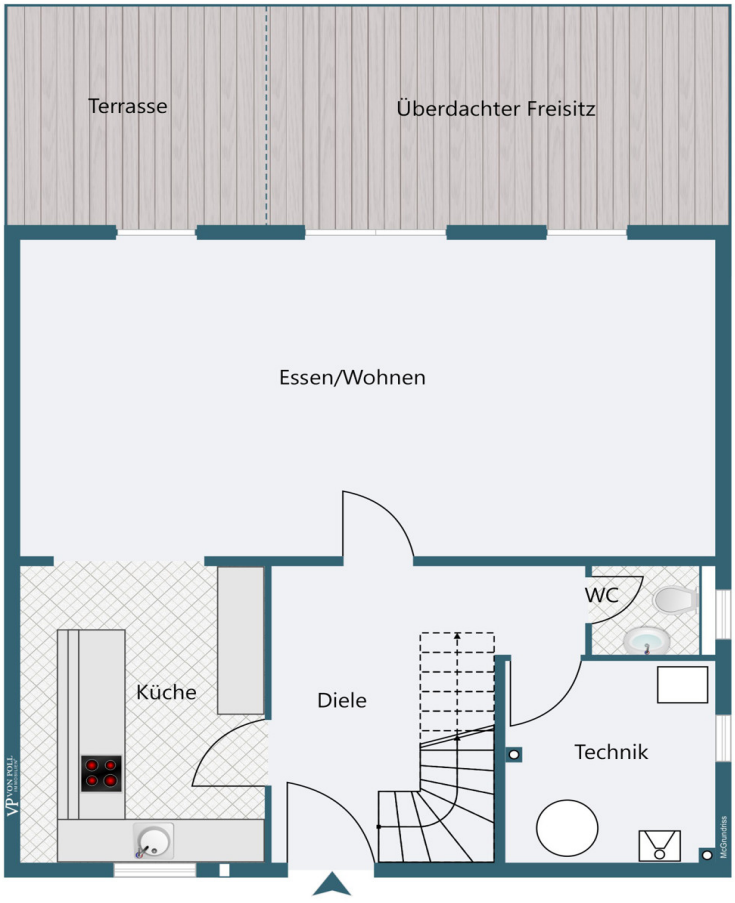
# Az ingatlan

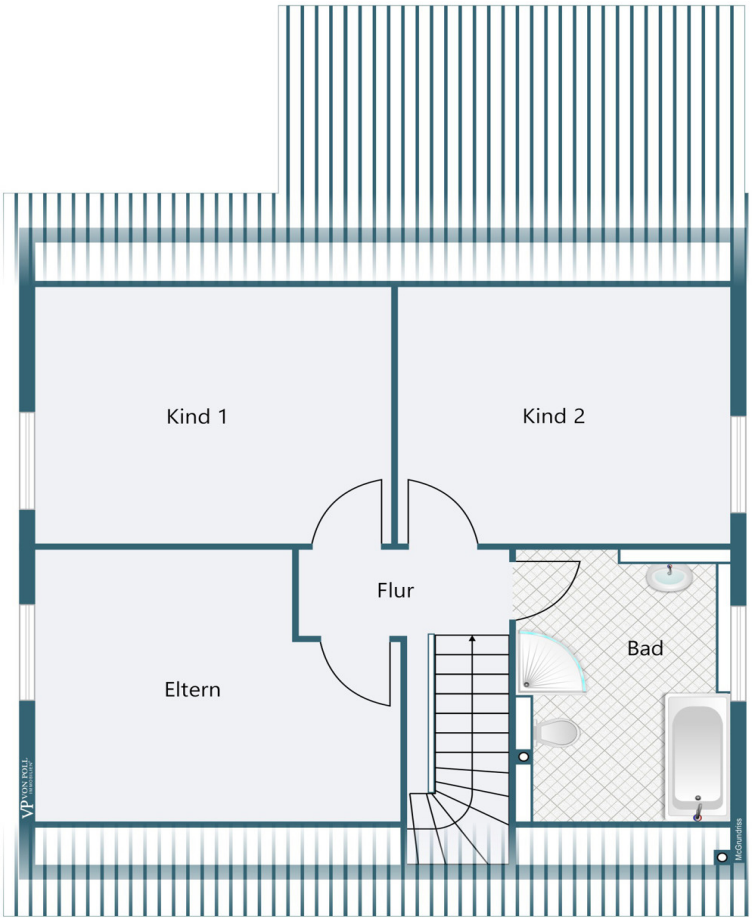
**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Alaprajzok






Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Az elso benyomás

Dieses charmante Einfamilienhaus, ein Massivhaus Flair 110 von Town and Country, bietet Ihnen ein Wohnerlebnis auf 110 Quadratmetern, eingebettet auf einem großzügigen Grundstück von 599 Quadratmetern.

Der erste Eindruck beeindruckt mit seiner ästhetischen Architektur und einer großzügigen überdachten Terrasse, perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die bodentiefen Fenster durchfluten den Wohnbereich mit reichlich natürlichem Licht, schaffen eine helle und einladende Atmosphäre.

Der offene Grundriss verbindet harmonisch Wohnzimmer, Essbereich und eine geräumige Küche, die schnell zum Herzstück des familiären Zusammenkommens wird.

Die Wohnfläche von 106 Quadratmetern (ohne Terrasse) bietet ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, alle großzügig gestaltet und mit viel Liebe zum Detail eingerichtet. Das Badezimmer lädt zum Verweilen ein und vervollständigt das harmonische Wohnkonzept dieses Familienhauses.

Genießen Sie die Vorzüge einer dezentralen Lüftungsanlage und eines effizienten Heizsystems mit Flüssiggas und Miettank im Garten, das nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch zu geringen Nebenkosten beiträgt.

Der schön angelegte Garten mit Gartenhaus und Pool bietet Raum für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien, während ausreichend Stellplätze für Autos vorhanden sind.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine moderne Einbauküche und hochwertige Bodenbeläge aus Laminat und Fliesen. Solarunterstütztes Warmwasser komplettiert die umweltfreundliche Ausstattung dieses einladenden Familienhauses.

Ein Ort, wo Gemütlichkeit, Funktionalität und Familienfreundlichkeit aufeinandertreffen und ein harmonisches Wohnambiente schaffen.

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Minden a helyszínrol

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen und ruhigen Wohngebiet, dennoch sind durch die Nähe zum Markt Pfeffenhausen und die Stadt Rottenburg (7,4 km) sowohl Kindergärten, Schulen als auch vielfältige Sport- und Einkaufsmöglichkeiten kurzfristig zu erreichen.

Die Marktgemeinde Pfeffenhausen liegt im Herzen von Regensburg, Ingolstadt, Freising, München und Landshut und garantiert daher beste Anbindungen.

Über die B 299 fahren Sie in einer guten halben Stunde in die nur knapp 30 km entfernte Regierungshauptstadt Landshut mit bester Infrastruktur.

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.6.2027.
Endenergiebedarf beträgt 53.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**VP azonosító: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com