

Pfeffenhausen

# Sonnige Weite, alter Garten, Platz für Generationen

VP azonosító: 26085059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 206 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 497 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Áttekintés

VP azonosító	26085059
Hasznos lakótér	ca. 206 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1989
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	495.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Végso energiafogyasztás	147.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	01.06.2036	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1989

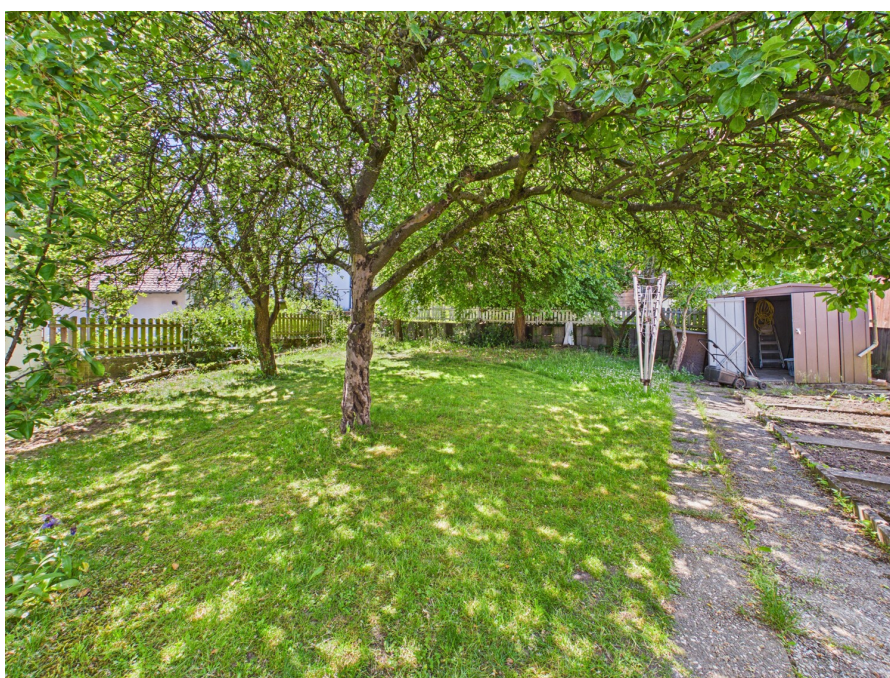
VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the advertisement has a dark blue background with white text.

VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Az ingatlan

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**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

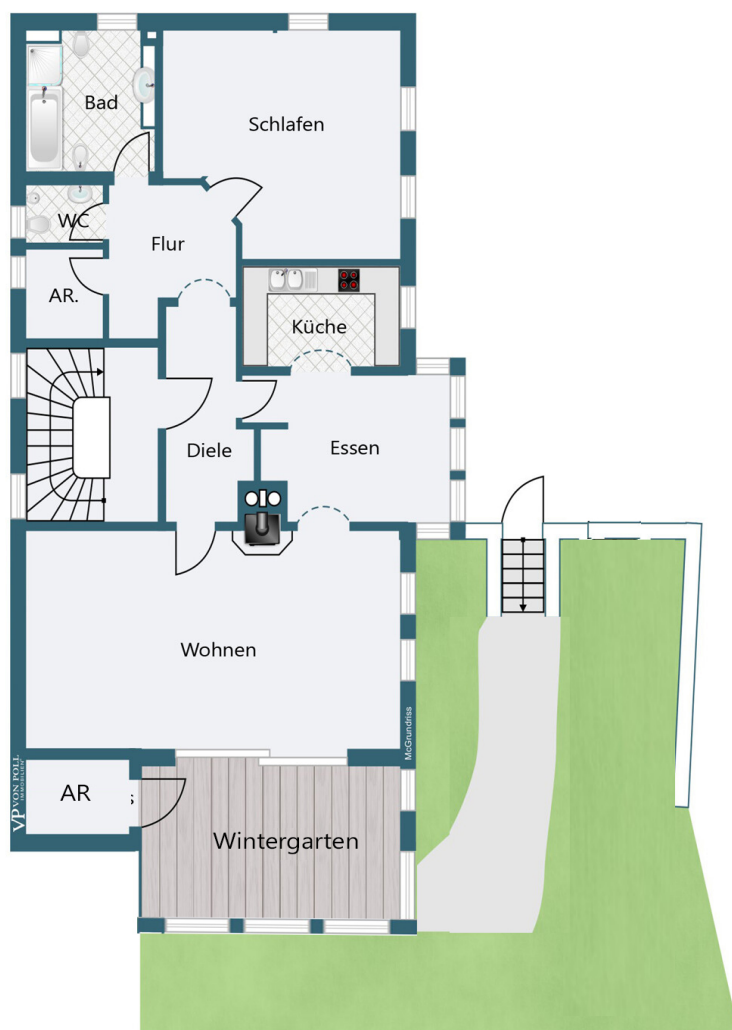
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel/Software/Services

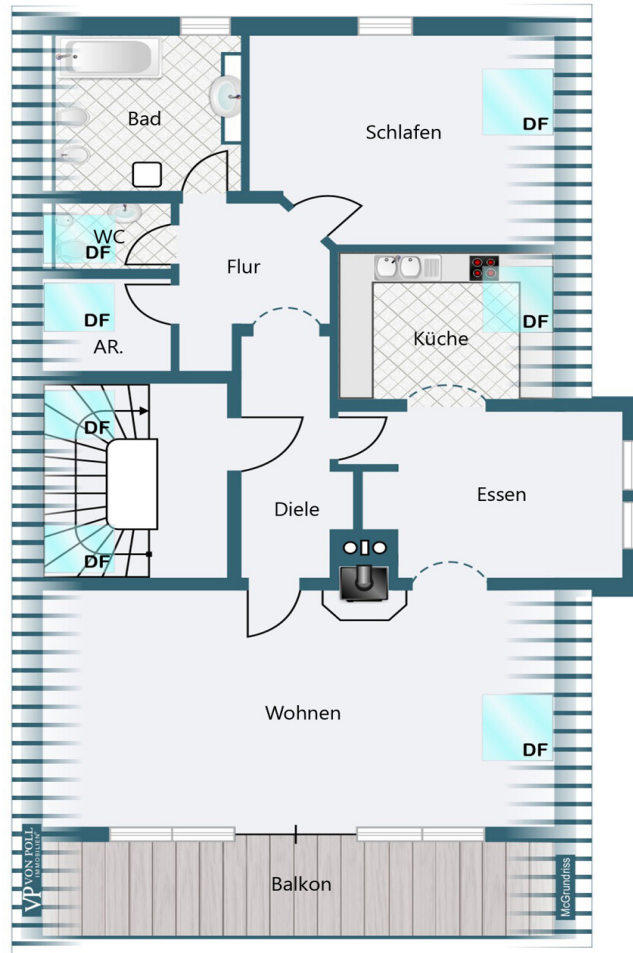
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

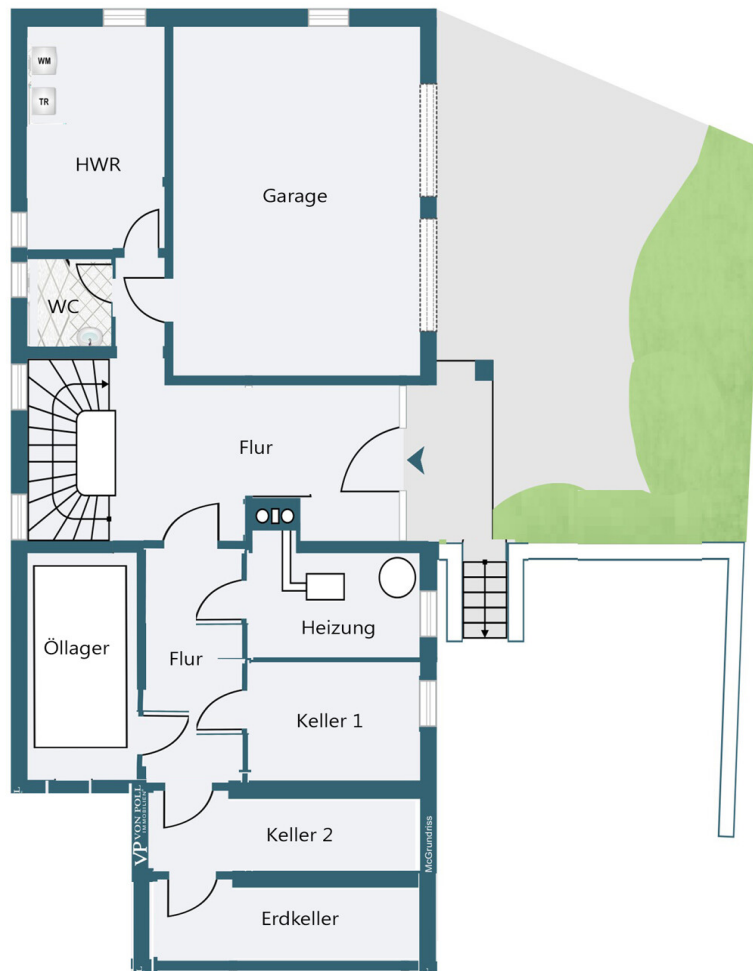
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfaffenhausen

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Az also benyomás**

**Das 1989 errichtete Zweifamilienhaus umfasst sechs Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer. Es eignet sich für gemeinsames Wohnen mit getrennten Bereichen, auch über mehrere Generationen. Die Zentralheizung bildet die technische Basis, der heutige Zustand erfordert eine umfassende Sanierung.**

**Der Wohnbereich ist weit geschnitten, mit hellem Holzboden, großen Fensterflächen und direktem Blick in den Wintergarten. Das Tageslicht fällt breit in den Raum und betont die offene Wirkung. Angrenzende Zimmer sind teils durch breite Durchgänge, teils über klassische Holztüren erreichbar. Die Aufteilung ermöglicht Rückzug, gemeinsame Bereiche und klare Zonen innerhalb des Hauses.**

**Das Badezimmer ist großzügig geschnitten, mit Wanne, separater Dusche, Bidet, Waschbecken, hellen Fliesen und Tageslicht. In der Küche sind Anschlüsse und Fliesenbereiche vorhanden; eine neue Ausstattung ist einzuplanen. Im 2. Obergeschoss prägen Dachschrägen, Holzdecken und seitliche Fenster die Räume. Der Flur führt geradlinig zu mehreren Zimmern und endet an einem Austritt ins Freie, wodurch die Ebene zusätzlich belichtet wird. Auch das Treppenhaus zeigt den Charakter eines lange genutzten Hauses und bietet ausreichend Fläche beim Ankommen.**

**Der Balkon verläuft lang an der Fassade entlang, geschützt durch einen Dachüberstand und mit Blick ins Grün. Der Garten ist eingewachsen, mit altem Baumbestand, Rasenflächen und schattigen Plätzen. Vor dem Haus liegen ein überdachter Eingang mit doppelter Haustür sowie breite, gepflasterte Flächen. Die Garage bietet gefliesten Boden, breite Tore und Platz für Werkbank, Lager oder Arbeiten am Haus. So entsteht ein Haus mit solider Grundlage, viel Fläche und klar erkennbarem Erneuerungsbedarf.**

**Vereinbaren Sie am Besten gleich einen Besichtigungstermin um sich von den Gestaltungsmöglichkeiten zu überzeugen.**

**VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Minden a helyszínról**

**Pfeffenhausen ist eine charmante Marktgemeinde im Landkreis Landshut, die vor allem junge Familien mit ihrer ruhigen, sicheren und naturnahen Atmosphäre überzeugt. Die ländliche Idylle wird hier von einer harmonischen Mischung aus Einfamilienhäusern und Landwirtschaft geprägt, während moderate Immobilienpreise eine attraktive Alternative zur Metropolregion München bieten.**

**Die gute verkehrliche Anbindung ermöglicht eine unkomplizierte Erreichbarkeit von Landshut und Umgebung.**

**Bildungseinrichtungen wie Grund- und Mittelschule sowie mehrere Kindergärten sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso eine Gemeinschaftspraxis mit mehreren Allgemeinärzten. Für Freizeit und Erholung sorgen Parks wie die Ludwig-Freiberger-Anlage und der Krausgarten, zahlreiche Spielplätze und vielfältige Sportangebote, die fußläufig erreichbar sind. Supermärkte und Bushaltestellen ergänzen die hervorragende Infrastruktur und unterstützen die Mobilität der Familien vor Ort.**

**Pfeffenhausen vereint ländliche Ruhe, familienfreundliche Gemeinschaft und umfassende Versorgung – der ideale Wohnort für Familien, die ein sicheres, naturnahes und lebenswertes Zuhause suchen.**

**VP azonosító: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **További információ / adatok**

**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: 26085059 - 84076 Pffeffenhausen**

## **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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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