

Buch am Erlbach

# Exkluzív ingatlan változatos lehetőségekkel – tágasság, kényelem és vidéki idill

VP azonosító: 25085020

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 368,66 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 1.408 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

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

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Áttekintés

VP azonosító	25085020
Hasznos lakótér	ca. 368,66 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	11
Hálósobák	7
Fürdoszobák	4
Építés éve	1978
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.195.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 176 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	26.04.2032
Energiaforrás	Vegyes tüzelésű (pellet)

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	156.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





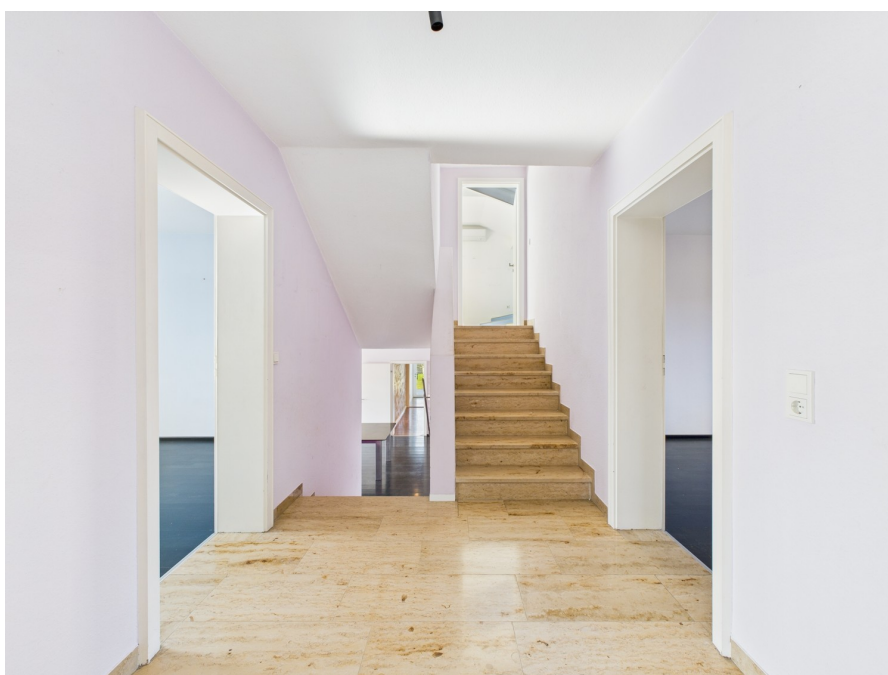
VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az ingatlan



Immobilie	Marktpreis	Veränderung
1. Immobilie	4.150€	+10,0%
2. Immobilie	312.35€	+10,0%
3. Immobilie	655.15€	+10,0%

**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)

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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**  
REALESTATE  
POWER  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Kundenbewertung  
von Poll Immobilien

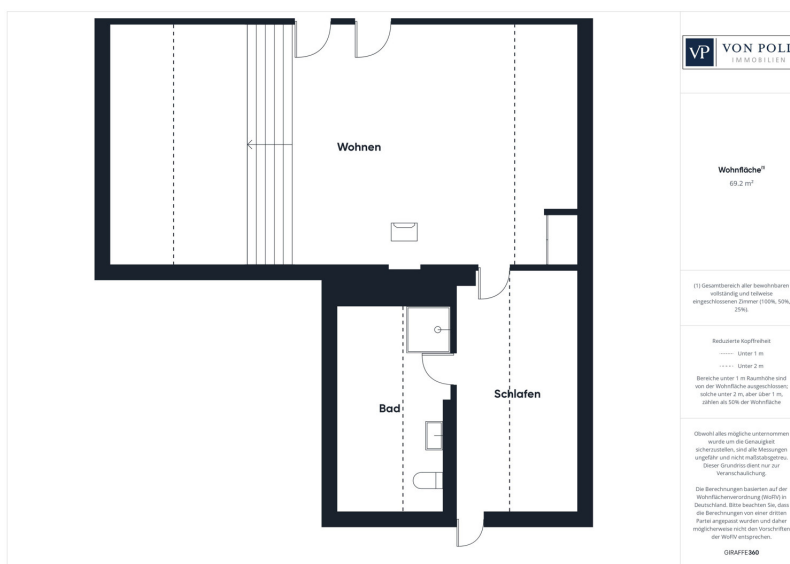
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bewertung: Top-Immobilienmakler  
2023  
Büro Landshut/Regensburg

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
2024 2023 2022

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

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Az első benyomás

Ez a lenyugózó, kivételesen tágas, különálló lakással rendelkező családi ház számos felhasználási lehetőséget kínál – legyen szó akár többgenerációs otthonról, a lakás és a munka kombinálásáról, vagy egyszerűen csak tágas, egyedi kialakítású életterekről. A körülbelül 368 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel és az 1408 m<sup>2</sup>-es telken ez az ingatlan minden kívánnivalót maga után hagy. Az 1978-ban, masszív építési módszerekkel épült ház 2013-ban magas színvonalú felújításon és modernizáción esett át. A jól megtervezett építészeti, amely akár három különálló lakóegység kialakítását is lehetővé teszi, maximális rugalmasságot biztosít. A tágas lakóterek, a világos szobák és a kész tetőtér kellemes lakókörnyezetet teremtenek modern felszereltséggel. Különösen figyelemre méltó a kiváló minőségű anyagok, a modern berendezések és berendezések, valamint a stílusos tereprendezés ízléses kombinációja. A gondosan parkosított sziklakert exkluzív jelleget kölcsönöz az ingatlandnak. Több terasz csábít a pihenésre, míg a modern gépkocsibeálló a szomszédos kerttel bőséges parkolási lehetőséget kínál. Ez a ház a luxuseletet ötvözi az átgondolt funkcionalitással, ritka lehetőséget kínálva azoknak, akik tágas, kényelmes, sokoldalúan használható otthont keresnek. Hagyja, hogy megtekintés közben magával ragadja az ingatlan számos különlegessége.

VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Részletes felszereltség

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



**VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## További információ / adatok

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## 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)