

Adlkofen

Una casa di cui innamorarsi! Elegante casa in collina con appartamento separato in posizione paradisiaca ad Adlkofen!

Codice oggetto: 25085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m²

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085045
Superficie netta	ca. 226 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	193.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



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

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà

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
TOPICS
Top-Makler Landshut
★★★★★
Kundenstimme: 9,4
von Poll Immobilien
1.1.2024 - 31.12.2024

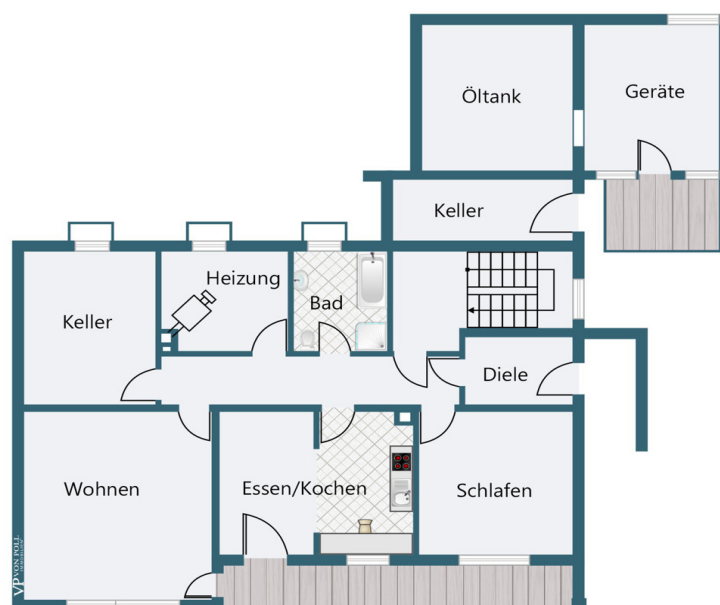
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bewertung: Top-Immobilienmakler
09/2023
Büro Landshut/Regensburg

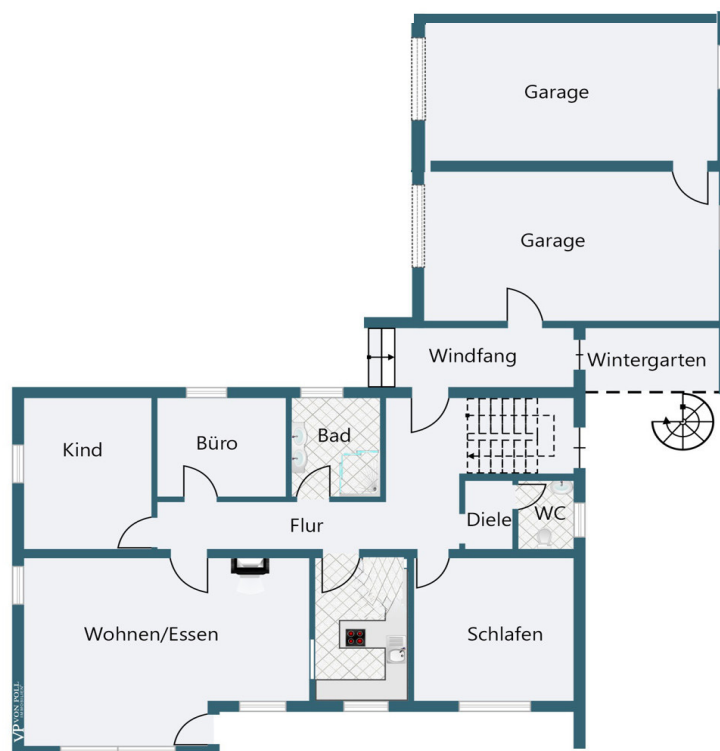
F2CUS
TOP
NATIONALER
ANBIETER
2025
von Poll Immobilien
1.1.2024 - 31.12.2024

www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Una prima impressione

Una casa di cui innamorarsi! Elegante casa in collina con appartamento indipendente in posizione paradisiaca ad Adlkofen! "Am Himmelreich" (Nel regno dei cieli) – anche il nome della via promette ciò che questa eccezionale casa offre: pace e privacy, a contatto con la natura e a soli 10 km da Landshut. Questa casa indipendente, curata con cura e perfettamente ristrutturata negli ultimi anni, si incastona armoniosamente nel pendio e garantisce un rifugio affascinante e accogliente. Il moderno appartamento principale si estende su circa 136 m² e vi accoglie con i suoi ampi spazi aperti e i dettagli raffinati. Tre luminose camere da letto, un bagno moderno con dettagli eleganti e un elegante bagno per gli ospiti creano comfort e atmosfera. La moderna cucina invita a cucinare e gustare i pasti, collegata all'accogliente zona giorno dove una stufa a legna magistralmente installata è un vero punto forte. L'elegante parquet in legno massello e le finestre in legno-alluminio con tripli vetri esaltano l'impressione generale positiva. Due eleganti angoli rendono la vita qui davvero unica: un ampio balcone in vetro offre una magnifica vista sul verde circostante, ideale per le giornate di sole e le serate miti. Il patio vetrato con accesso al giardino è leggermente arretrato e promette una tranquillità indisturbata. L'appartamento indipendente di circa 90 m² colpisce anche per la sua spaziosità: una luminosa zona giorno/pranzo con un grazioso angolo cottura, un ingresso separato e un ampio guardaroba lo rendono lo spazio perfetto per ospiti, bambini, genitori o per scopi di affitto. Un giardino curato con angoli tranquilli e sentieri invitanti, un'area pavimentata appartata per il relax e un garage doppio molto spazioso completano questa eccezionale offerta. Una casa che mantiene le sue promesse per coloro che apprezzano lo straordinario e si trovano ad Am Himmelreich. Fissate una visita senza impegno e scoprite di persona i vantaggi di questa attraente proprietà.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 10 km östlich von Landshut entfernt.

Das gepflegte Anwesen befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Adlkofen.

Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Zusätzlich stehen den Bewohnern von Adlkofen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Kita, Kindergarten und Grundschule zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Sportarten und Hobbies.

Zur Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. ins Zentrum von Landshut benötigt man mit dem Auto maximal ca. 15 Minuten.

.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com