

Pfeffenhausen / Oberlauterbach

# Vogliamo chiamare questa casa la nostra casa! Un'accogliente casa indipendente vicino a Pfeffenhausen

Codice oggetto: 24085034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 565.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 599 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pefffenhausen / Oberlauterbach

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

Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 24085034              |
| Superficie netta    | ca. 110 m²            |
| Tipologia tetto     | a due falde           |
| Vani                | 4                     |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 2016                  |
| Garage/Posto auto   | 4 x superficie libera |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 565.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 15 m²                                                                       |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   |
| Certificazione energetica valido fino a | 25.06.2027    |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 53.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2016                             |

Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

## La proprietà



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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.

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

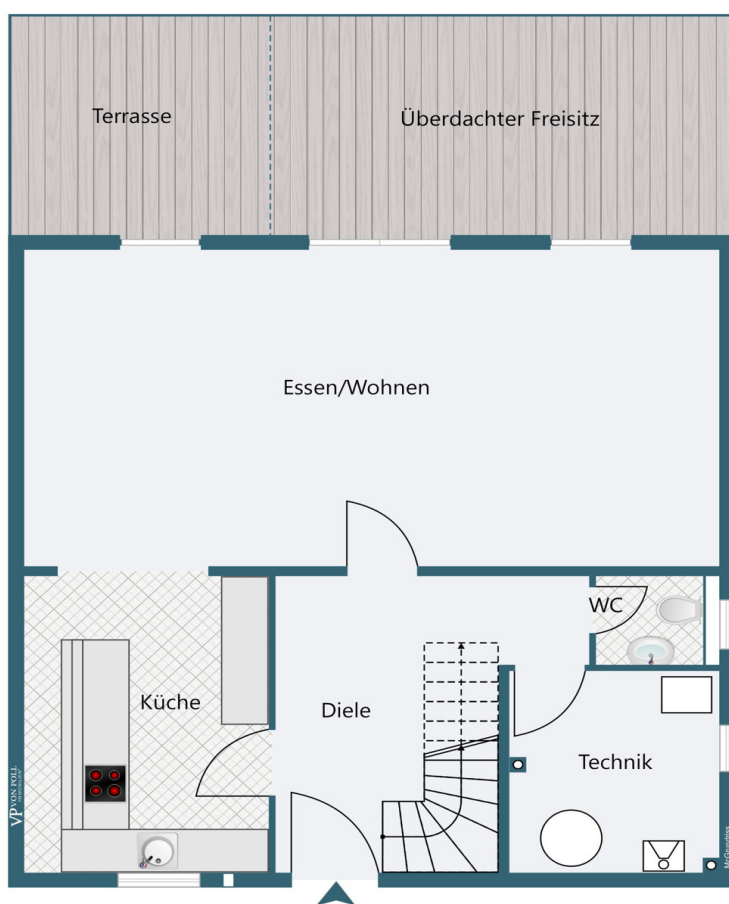
**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neu konfiguriertes Angebot

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHERT  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfaffenhausen / Oberlauterbach

## 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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Una prima impressione

Questa affascinante casa indipendente, una casa in costruzione solida Town & Country Flair 110, offre 110 metri quadrati di superficie abitabile, incastonata su un generoso terreno di 599 metri quadrati. La prima impressione è sorprendente, grazie alla sua architettura esteticamente gradevole e all'ampia terrazza coperta, perfetta per rilassarsi all'aperto. Le finestre a tutta altezza inondano la zona giorno di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. La disposizione open space collega armoniosamente il soggiorno, la zona pranzo e un'ampia cucina, che diventa rapidamente il cuore della vita familiare. I 106 metri quadrati di superficie abitabile (esclusa la terrazza) offrono ampio spazio per camere da letto, camerette e camere per gli ospiti, tutte di dimensioni generose e arredate con meticolosa attenzione ai dettagli. Il bagno invita a soffermarsi e completa l'armonioso concetto abitativo di questa casa familiare. Godetevi i vantaggi di un sistema di ventilazione decentralizzato e di un efficiente sistema di riscaldamento alimentato a gas liquido con bombola a noleggio in giardino, che garantisce non solo un calore confortevole ma anche bassi costi di utenza. Il giardino splendidamente curato, con casetta da giardino e piscina, offre ampio spazio per una varietà di attività ricreative all'aperto, mentre il parcheggio è ampio. Una moderna cucina attrezzata e pavimenti in laminato e piastrelle di alta qualità completano l'offerta. L'acqua calda ad energia solare completa le caratteristiche ecosostenibili di questa accogliente casa familiare. Un luogo dove comfort, funzionalità e accoglienza familiare si fondono per creare un ambiente abitativo armonioso.

**Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.6.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 53.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24085034 - 84076 Pfeffenhausen / Oberlauterbach

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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