

Pfeffenhausen

# Sonnige Weite, alter Garten, Platz für Generationen

Codice oggetto: 26085059

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 206 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 497 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

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

**Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085059
Superficie netta	ca. 206 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo finale di energia	<b>147.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.06.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1989</b>

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## La proprietà



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 dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind the phone, a laptop and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search form and a map. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and the sub-headline says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Peffenhausen

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

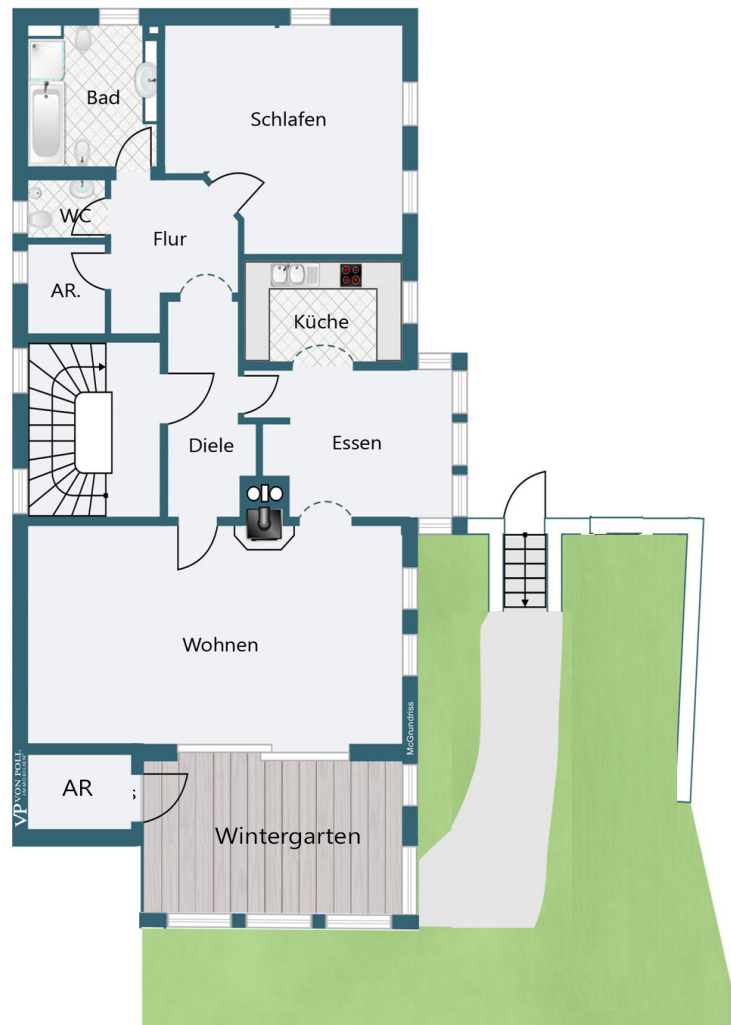
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
2024  
Digitale Transformation  
03025  
von Poll Immobilien

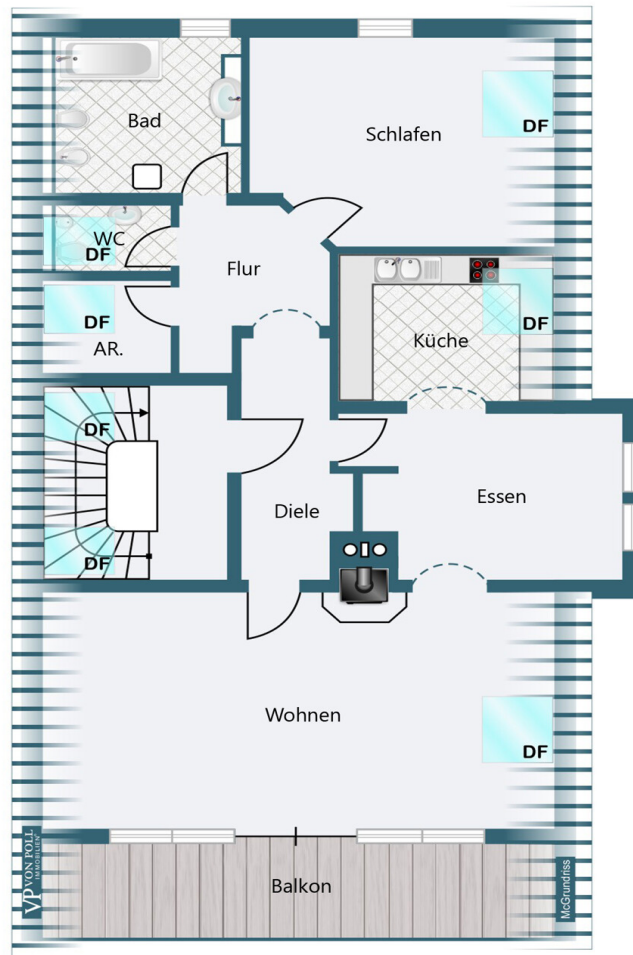
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

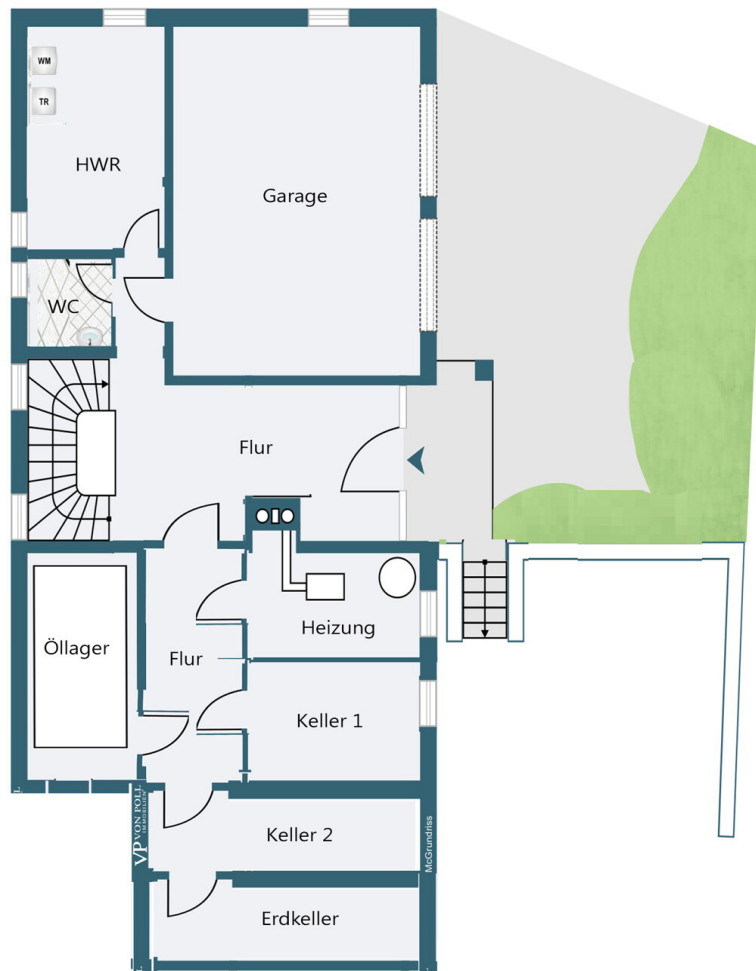
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen

## 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: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26085059 - 84076 Pfeffenhausen**

## **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)**