

Altdorf

# Pura qualità della vita: natura, comunità e vicinanza alla città combinate

---

**Codice oggetto: 25085089**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 635.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 477 m<sup>2</sup>**

---

Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

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

Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085089	Prezzo d'acquisto	635.000 EUR
Superficie netta	ca. 155 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anno di costruzione	1996	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage		

Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	152.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	02.09.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



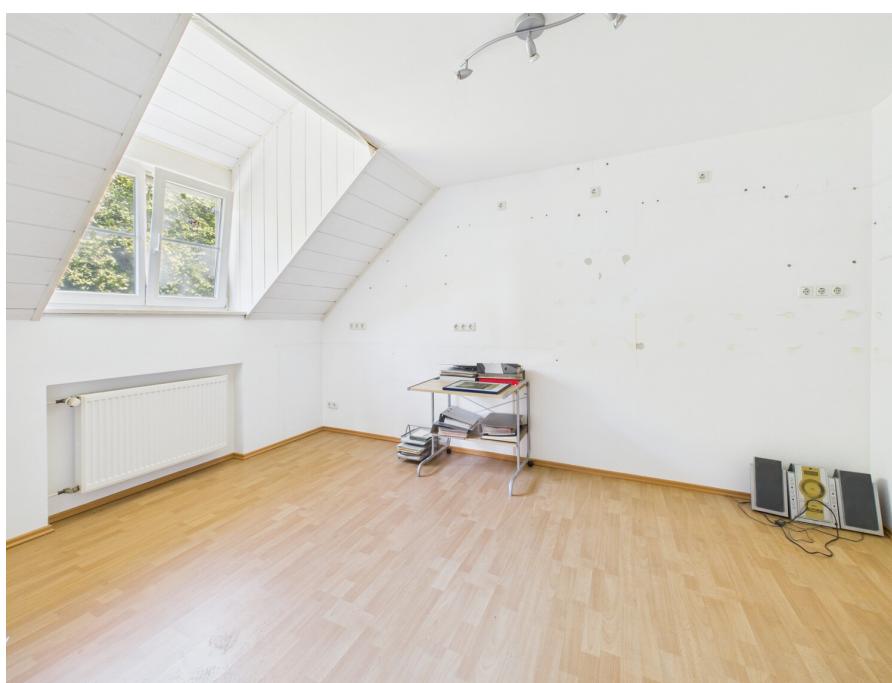
Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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)

Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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.

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

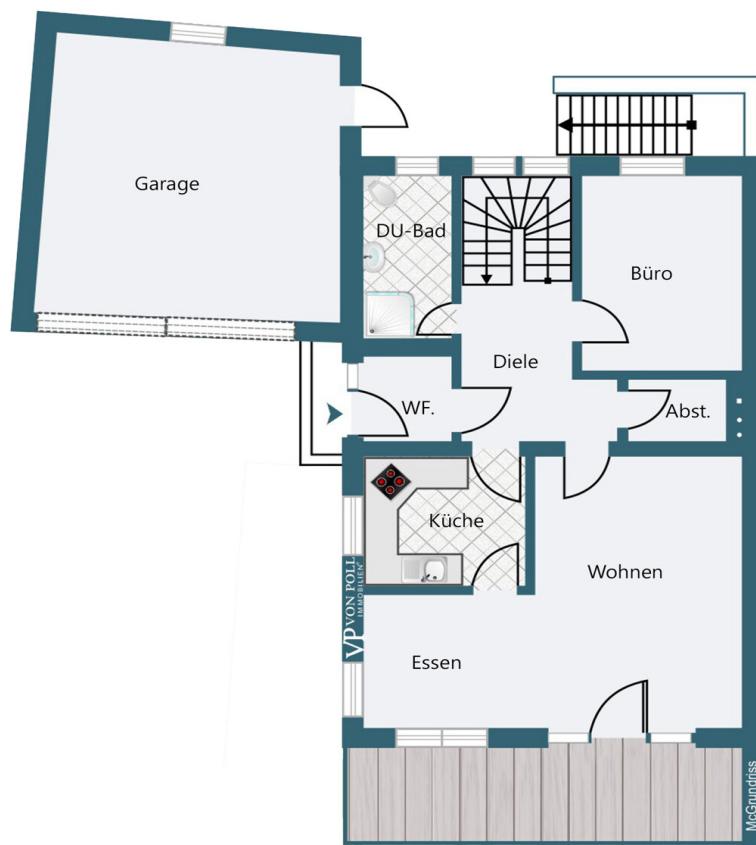
**Capital**  
MAILER KOMPASS  
PREIS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

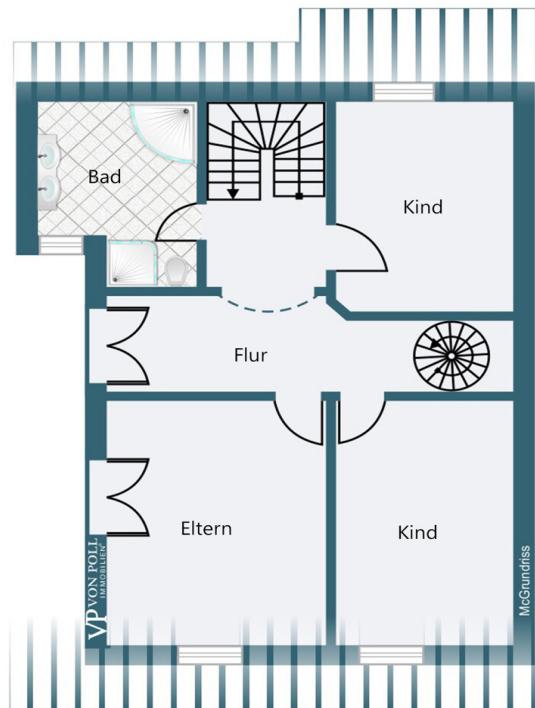
**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

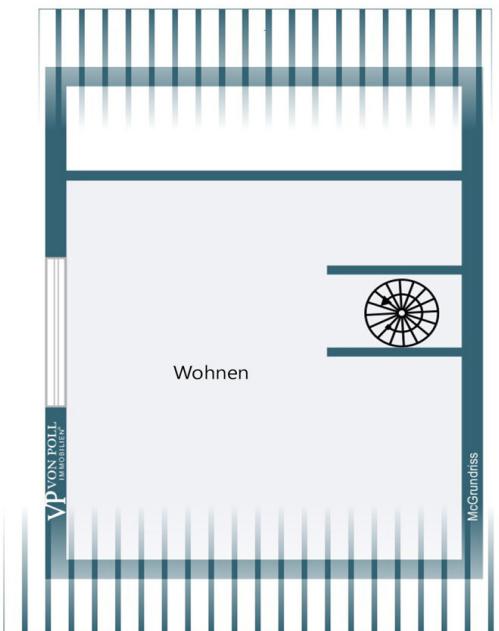
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

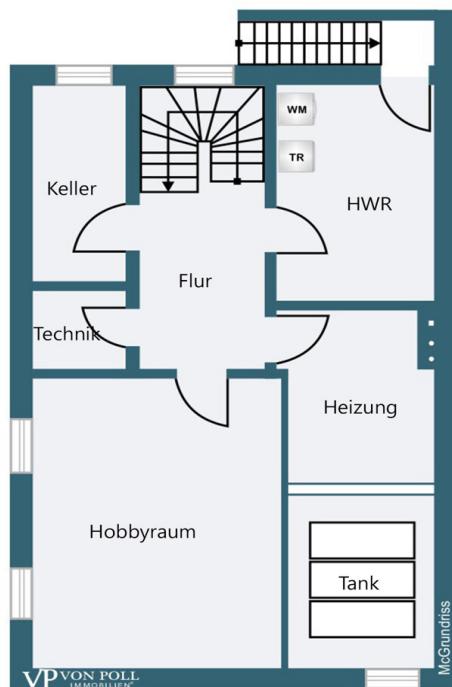
Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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: 25085089 - 84032 Altdorf**

## Una prima impressione

Questa casa bifamiliare ben tenuta, costruita nel 1996, coniuga ampi spazi abitativi con un'atmosfera accogliente e una posizione particolarmente adatta alle famiglie ad Altdorf, vicino a Landshut. Con circa 155 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su quattro livelli e un terreno di 477 m<sup>2</sup>, la casa offre ampio spazio per idee abitative individuali e una vita familiare rilassata. La luminosa zona giorno e pranzo con accesso diretto alla terrazza crea un'atmosfera accogliente e invita a trascorrere del tempo con amici e familiari. La terrazza è dotata di un nuovo tetto e di una tenda da sole, ideali per lunghe serate estive all'aperto. La recinzione metallica di recente installazione garantisce ulteriore sicurezza e privacy. Un vantaggio particolare è il sistema di raccolta sostenibile dell'acqua piovana: una cisterna raccoglie e filtra tutta l'acqua piovana, che viene poi utilizzata per i servizi igienici del seminterrato e del piano terra, nonché per l'irrigazione del giardino: una soluzione intelligente ed economica. La casa dispone di un totale di sei stanze, di cui tre camere da letto e un bagno. Il riscaldamento a pavimento fornisce un calore confortevole in tutte le stanze piastellate, ad eccezione del seminterrato. A completare il tutto, un addolcitore d'acqua regolarmente revisionato nel seminterrato. Lì troverete anche una doccia con WC e attacchi per una sauna. Sia il piano terra che il seminterrato dispongono di cucine, che possono essere lasciate in casa se lo si desidera. Anche l'arredo del bagno può essere incluso. Due garage e quattro posti auto esterni offrono ampio parcheggio. La casa si trova in una tranquilla strada senza traffico di passaggio, ideale per famiglie e per chiunque apprezzi un ambiente di vita rilassato. Il rapido accesso all'autostrada in direzione Monaco di Baviera rende la casa particolarmente attraente per i pendolari. Una casa che combina armoniosamente spazio, comfort e una posizione eccellente.

**Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im Altdorfer Ortsteil Pfettrach – einer der gefragtesten Wohnlagen im Umkreis von Landshut. Der idyllische Ort zeichnet sich durch eine ländliche Ruhe, eine gewachsene Struktur und eine sehr angenehme Nachbarschaft aus. Pfettrach bietet ein familiäres Umfeld, in dem man schnell Anschluss findet und gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: In Altdorf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Auch das Vereinsleben ist in Pfettrach und der gesamten Gemeinde stark ausgeprägt und sorgt für ein lebendiges Miteinander.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – über die nahegelegene A92 erreicht man München in kurzer Zeit, ebenso Deggendorf oder den Flughafen München. Auch die Stadt Landshut mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Eingebettet in die Hügellandschaft Niederbayerns, punktet Pfettrach mit einer reizvollen Umgebung, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten eignet. Ein Wohnort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch verbindet – und dennoch mitten im Herzen einer dynamischen Region liegt.

**Codice oggetto: 25085089 - 84032 Altdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 152.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25085089 - 84032 Altdorf

## 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)