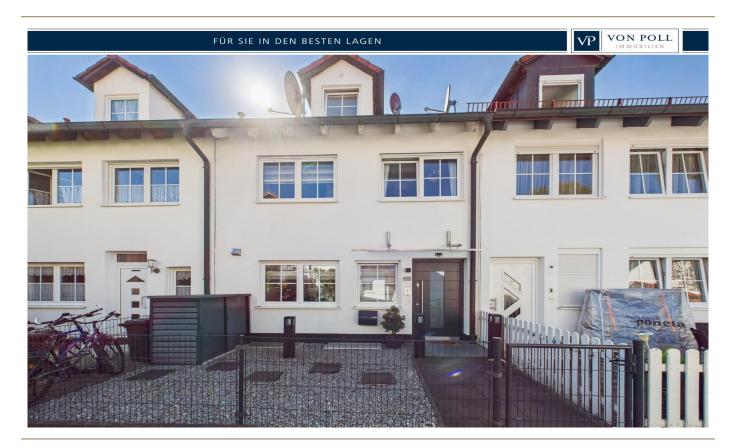


#### **Altdorf**

# Ankommen & Wohlfühlen: Modernisiertes Familienhaus mit Garten und Raum für alle

Codice oggetto: 25085098



PREZZO D'ACQUISTO: 645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 113 m<sup>2</sup>



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



#### A colpo d'occhio

| Codice oggetto      | 25085098                             |
|---------------------|--------------------------------------|
| Superficie netta    | ca. 135 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 2002                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

| Prezzo d'acquisto                  | 645.000 EUR   |
|------------------------------------|---|
| Casa                               | Villa a schiera centrale  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019  |
| Stato dell'immobile                | Curato  |
| Tipologia costruttiva              | massiccio   |
| Superficie Iorda                   | ca. 31 m <sup>2</sup>   |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Giardino /<br>uso comune, Balcone                     |
|                                    |   |



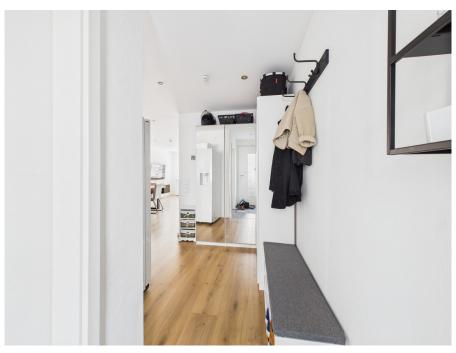
#### Dati energetici

| Tipologia di riscaldamento                    | a pavimento          |
|---|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Gas naturale leggero |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 15.03.2028           |
| Fonte di alimentazione                        | Gas                  |

| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di prestazione energetica |
|--|-------------------------------------|
| Consumo finale di energia                                      | 124.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                                | D                                   |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2002                                |

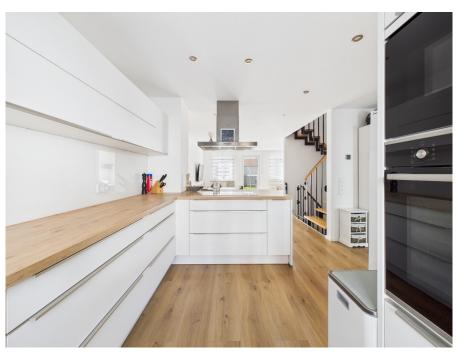






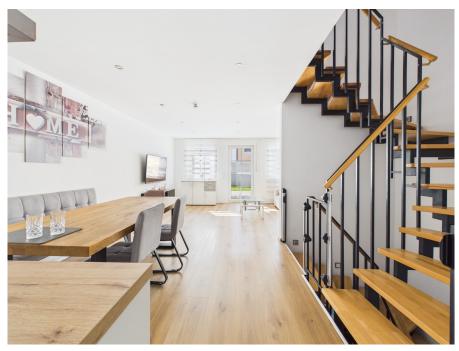












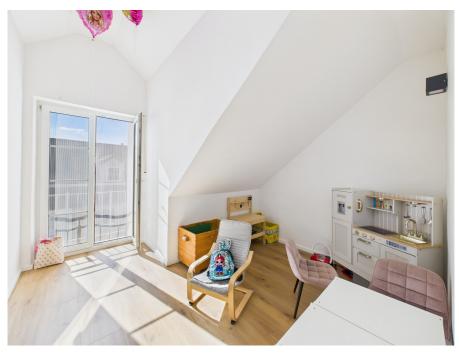




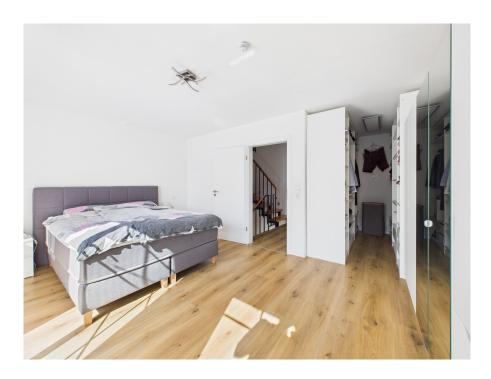








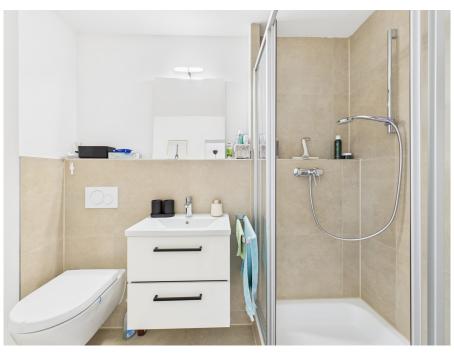










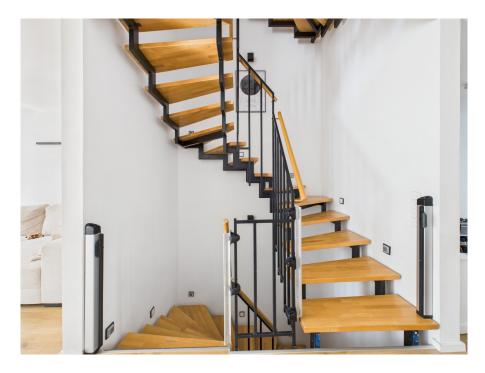


























#### **Planimetrie**









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



#### Una prima impressione

Dieses familienfreundliche Reihenhaus aus dem Jahr 2002 verbindet modernes Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet auf rund 135 m² Wohnfläche erstaunlich viel Platz auf einem kompakten Grundstück von 113 m². Die Immobilie wurde 2018/2019 umfassend kernsaniert: Leitungen, Estrich, Fliesen, Böden sowie die Bäder und der Eingangsbereich wurden erneuert. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in allen Bädern sorgt zusätzlich für behaglichen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss empfängt eine helle Diele mit Gäste-WC. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige, moderne Einbauküche aus 2019 mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich perfekt in den Raum ein und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zu einem kleinen Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein elegantes Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Kinderzimmer, ein Gästezimmer und ein modernes Duschbad – ideal für wachsende Familien oder Besucher.

Der Keller überzeugt mit viel Stauraum, einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken, einem Hobbyraum sowie einer Wasserenthärtungsanlage. Ein Dachboden mit Heizung bietet zusätzlichen Nutzraum. Zum Haus gehören eine Fertiggarage mit Stromanschluss und Stauraum sowie ein weiterer Stellplatz.

Dank der hochwertigen Sanierungen, der modernen Ausstattung und des effizienten Raumangebots ist dieses Haus die ideale Wahl für Familien, die großzügiges Wohnen auf wenig Grundstücksfläche suchen.

Hier ist der Link für die 360°-Digitaltour um einen ersten Eindruck von dem Reihenmittelhaus zu erhalten:

https://tour.giraffe360.com/3b54b68ca94f422c8469c128669dcf65

Überzeugen Sie sich am Besten persönlich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie.



#### Dettagli dei servizi

- \* Familienfreundliches Raumkonzept mit 5 Zimmern auf ca. 135 m² Wohnfläche
- \* Kompaktes Grundstück (113 m²) pflegeleicht und praktisch
- \* Umfassend kernsaniert 2018/2019 (Leitungen, Estrich, Böden, Fliesen, Bäder, Eingangsbereich)
- \* Moderne Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in allen Bädern
- \* Helle, großzügige Wohnküche (2019) mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Einladender Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- \* Zeitgemäße Badezimmer (3 Stück) davon eins mit Badewanne und Doppelwaschtisch
- \* Komfortables Elternschlafzimmer mit Ankleide und kleinem Balkon
- \* Vielseitiges Dachgeschoss mit Kinder- und Gästezimmer sowie Duschbad
- \* Nützlicher Kellerbereich mit viel Stauraum, Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum
- \* Praktische Wasserenthärtungsanlage für hohen Wohnkomfort
- \* Fertiggarage mit Stromanschluss und zusätzlichem Stellplatz
- \* Pflegeleichter Garten mit Sichtschutz und sonniger Terrasse



#### Tutto sulla posizione

Das gepflegte Haus liegt in einer beliebten Wohngegend in Altdorf mit bester Anbindung an die Bundesautobahn A92 Deggendorf – München.

Die nahegelegene Bushaltestelle eröffnet ihren und ihrer Familie eine ausgezeichnete Mobilität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Metzger und Bäcker gibt es in unmittelbarer Nähe.

Ebenso ist die medizinische Versorgung mit vielen Praxen ausreichend gegeben.

Viele Freizeitmöglichkeiten eröffnen schöne Aktivitäten.

So ist der herrliche Golfplatz Oberlippach schnell erreichbar. Zusätzlich bieten viele Radund Wanderwege mannigfache Optionen und verschiedene Sportvereine ergänzen das sehr gute Angebot.



#### Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 2002.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



#### 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