Buch am Erlbach

Exklusives Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten – Großzügigkeit, Komfort und ländliche Idylle

Número da propriedade: 25085020

PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • **ÁREA:** ca. 368,66 m^2 • **QUARTOS:** 11 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.408 m^2

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Numa vista geral

Número da propriedade	25085020
Área	ca. 368,66 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Quartos	7
Casas de banho	4
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	2 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	1.195.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2013
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 176 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet
Certificado Energético válido até	26.04.2032
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	156.90 kWh/m²a
Classificação energética	E
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

O imóvel

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Plantas dos pisos

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
185.16 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Uma primeira impressão

Dieses beeindruckende, äußerst großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder einfach zum großzügigen Leben mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 368 m² auf einem 1.408 m² großen Grundstück bleiben hier keine Wünsche offen.

Das Haus wurde 1978 in solider Massivbauweise errichtet und 2013 hochwertig saniert und modernisiert. Die durchdachte Architektur mit bis zu drei möglichen Wohneinheiten schafft maximale Flexibilität. Großzügige Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume und ein ausgebautes Dachgeschoss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit modernem Komfort.

Besonders hervorzuheben sind die geschmackvolle Kombination aus hochwertigen Materialien, die moderne Ausstattung sowie die stilvolle Gestaltung der Außenbereiche. Der liebevoll angelegte Steingarten verleiht dem Anwesen eine exklusive Note. Mehrere Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein, während das moderne Carport mit angrenzendem Gartenraum ausreichend Stellplätze bietet.

Dieses Haus verbindet luxuriöses Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen, komfortablen Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Highlights dieser Immobilie begeistern.

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Detalhes do equipamento

Highlights auf einen Blick:
* Großzügige Wohnfläche – ca. 368 m² mit flexibler Raumaufteilung
* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder Vermietung
* Hochwertig saniert & modernisiert – aufwändige Renovierung 2013
* Ausgebautes Dachgeschoss – zusätzlicher Wohnraum mit Komfort
* Lichtdurchflutete Räume – helle, offene Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl
* Attraktive Außenbereiche – liebevoll angelegter Steingarten & mehrere Terrassen
* Modernes Carport mit Gartenraum – ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge
* Energieeffiziente Ausstattung – Pelletheizung, Fußbodenheizung & Klimageräte
* Idyllische Lage mit guter Anbindung – schnell in Landshut, München & am Flughafen
* Lebendige Dorfgemeinschaft – familienfreundliche Infrastruktur & vielseitiges Vereinsleben

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Tudo sobre a localização

Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – eine perfekte Kombination für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit zu verzichten. Die Nähe zu Landshut, die schnelle Anbindung an die Autobahn A92 und die kurze Fahrzeit zum Flughafen München machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende. Auch die Münchner Innenstadt ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Dorfgemeinschaft in Buch am Erlbach ist geprägt von Zusammenhalt und einem aktiven Miteinander. Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern das soziale Leben im Ort. Ob Fußball, Tennis, Skiclub oder Theatergruppe – hier findet jeder schnell Anschluss und kann sich in das lebendige Gemeindeleben einbringen.

Besonders für Familien ist dieser Ort ideal: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in Landshut und Moosburg sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportanlagen und zahlreiche Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich Kinder hier rundum wohlfühlen. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants bequem erreichbar.

Buch am Erlbach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur des Landlebens mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Städten und einer erstklassigen Anbindung. Wer hier wohnt, genießt ein entspanntes, aber dennoch komfortables Leben in einer Umgebung, die keine Wünsche offenlässt.

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número da propriedade: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com