

Altdorf

# Garten perfekt, Haus optimal, Aussicht erstklassig!! Ausgezeichnetes Einfamilienhaus in Pfettrach!!

Objektnummer: 24085031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.092 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085031
Wohnfläche	ca. 214 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	79.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.07.2024	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



VON POLL  
IMMOBILIEN

Immobilienbewertung –  
*exklusiv* und  
professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

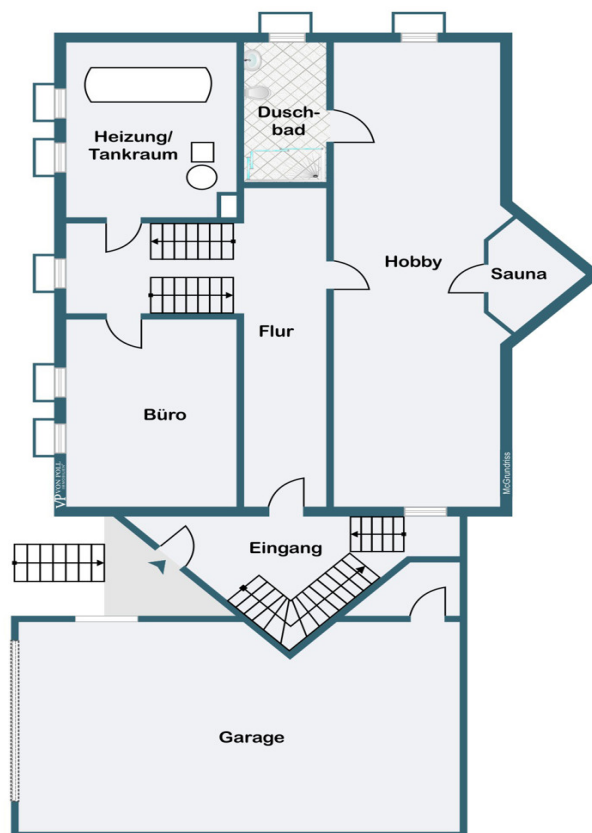
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

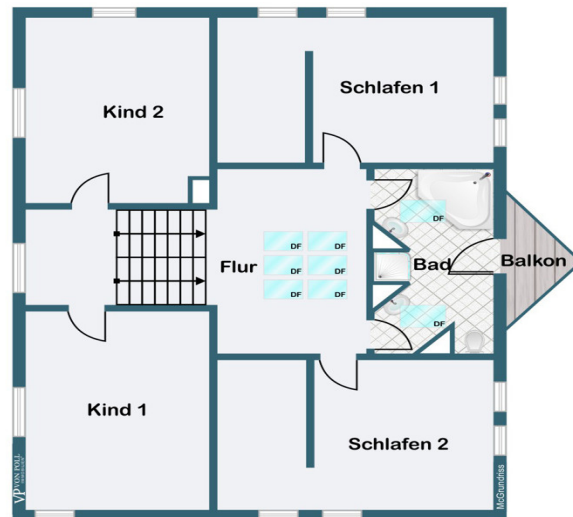


Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Garten perfekt, Haus optimal, Aussicht erstklassig!! Ausgezeichnetes Einfamilienhaus in Altdorf-Pfetrach!! Dieses einladende Einfamilienhaus in Höhenlage bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und luxuriöses Wohnen wünschen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von über 200 qm und einem liebevoll angelegten Garten auf dem ca. 1.090 qm großen Grundstück können Sie hier pure Entspannung und Lebensqualität genießen. Das durchdachte Gebäude besticht durch seine hochwertige Ausstattung und seine architektonische Raffinesse in Split-Level-Bauweise mit verschiedenen Ebenen und sehr hohen Räumen. Die sonnige Hanglage und die vielen Fensterelemente schaffen eine lichtdurchflutete und freundliche Wohnatmosphäre. Einen großen Anteil daran tragen der geräumige Wohn-/Essbereich mit der angrenzenden offen gestalteten Einbauküche. Die großzügige Terrasse und der perfekt angelegte Garten mit dem idyllischen Teich verstärken den positiven Gesamteindruck und laden dazu ein, die Natur zu genießen und gesellige Stunden im Freien zu verbringen. Besonders hervorzuheben sind die beiden Schlafzimmer mit jeweils einer Ankleide und Zugang zum gemeinsamen Bad sowie der offene Kamin, der an gemütlichen Abenden für eine behagliche Atmosphäre sorgt. 7 Zimmer, 3 WC, eine Sauna mit Wellnesscharakter und eine offene Einbauküche lassen keine Wünsche offen und bieten genügend Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse. Weitere Pluspunkte sind die Solaranlage für Warm- und Brauchwasser und die zum Haus sehr gut passenden Holzfenster. 2 separate Eingänge ermöglichen die Trennung von Arbeit und Privat. Die Doppelgarage und 2 Stellplätze davor bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge, während die effiziente Ölheizung für wohlige Wärme in den kalten Monaten sorgt. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Komfort, Stil und Lebensqualität Hand in Hand gehen! Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf**

## Alles zum Standort

Dieses gelungene Einfamilienhaus befindet sich in beliebter Höhenlage am Pfettracher Abensberg. Das gepflegte Grundstück liegt sehr verkehrsgünstig in der Nähe der B299; somit ist die Anbindung an die Bundesautobahn A 92 München-Deggendorf mit nur 3 km Entfernung perfekt gegeben. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Kindergarten, Schulen und Tankstellen sind sehr ausreichend vorhanden. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und verschiedene Supermärkte sind in der näheren Umgebung umfassend angesiedelt. Ein weiterer Pluspunkt mag der wunderbar und nah gelegene Golfplatz vom Landshuter Golfclub in Oberlippach sein. Generell ist die Nähe zur Natur einmalig und trotzdem ist man nur etwa 11 km von der reizvollen Landshuter Altstadt entfernt.

**Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.7.2024. Endenergiebedarf beträgt 79.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24085031 - 84032 Altdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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