

Mengkofen

Zauberhaftes Doppelhaus in Mengkofen: Perfekt für zwei Familien und Flexibles Wohnen

Objektnummer: 24085038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 978 m²

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

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

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24085038
Wohnfläche	ca. 240 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	5
Baujahr	1998
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	167.68 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.06.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



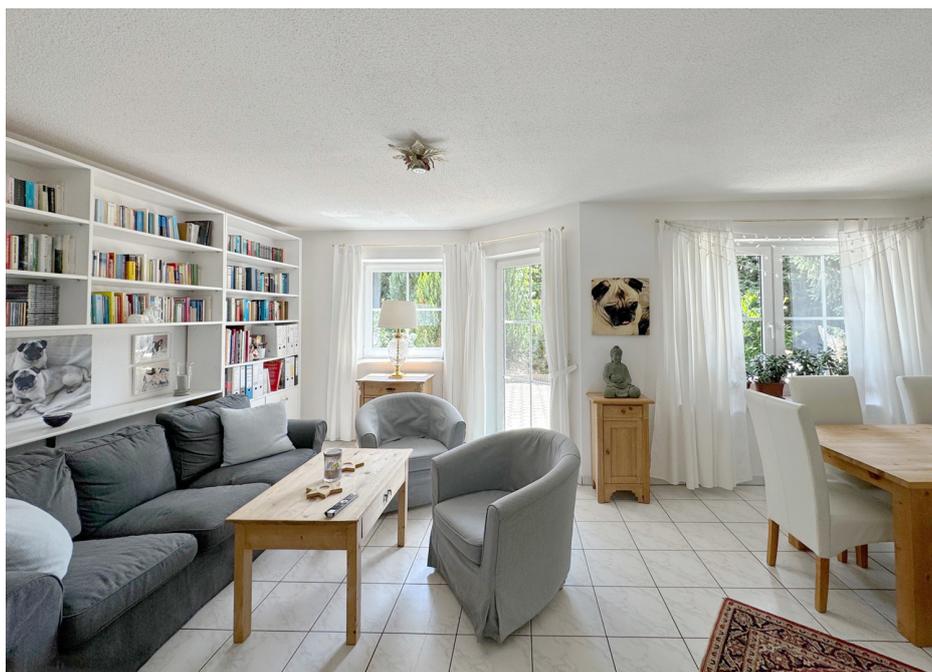
Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



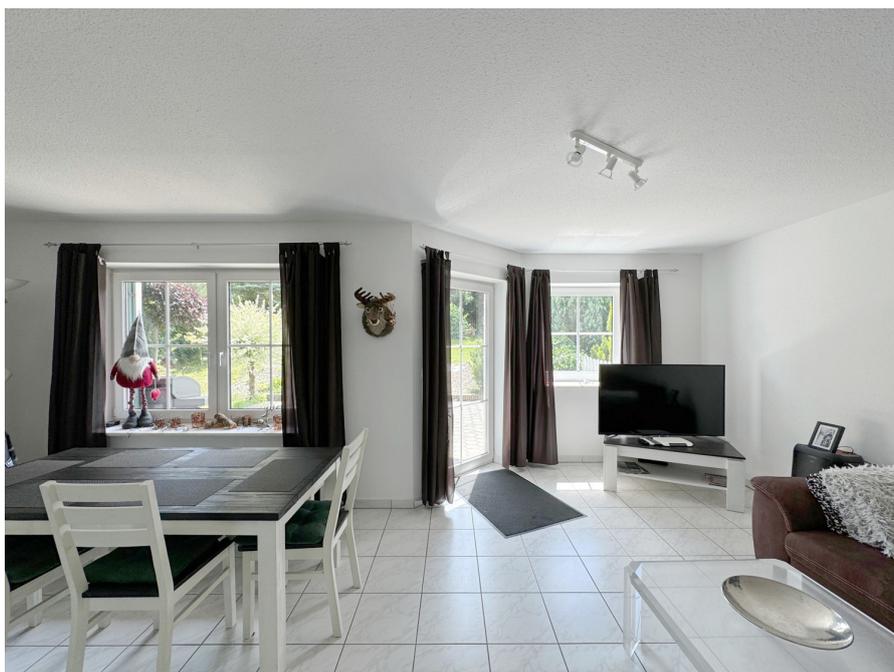
Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie



VP 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

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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:

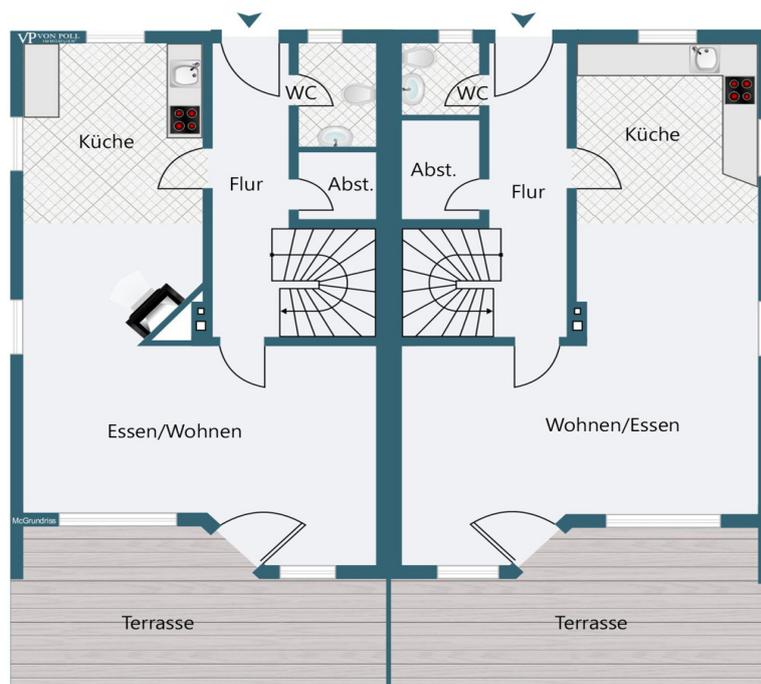
0871 - 96 59 98 0

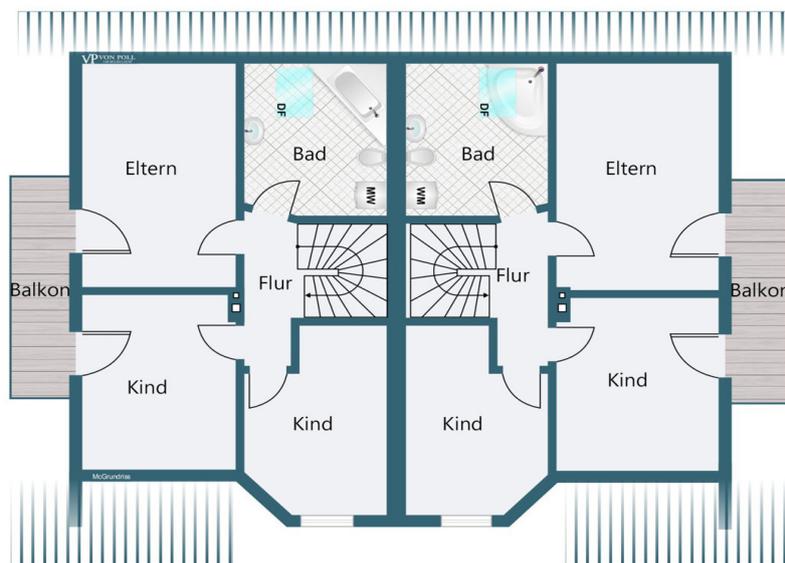
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

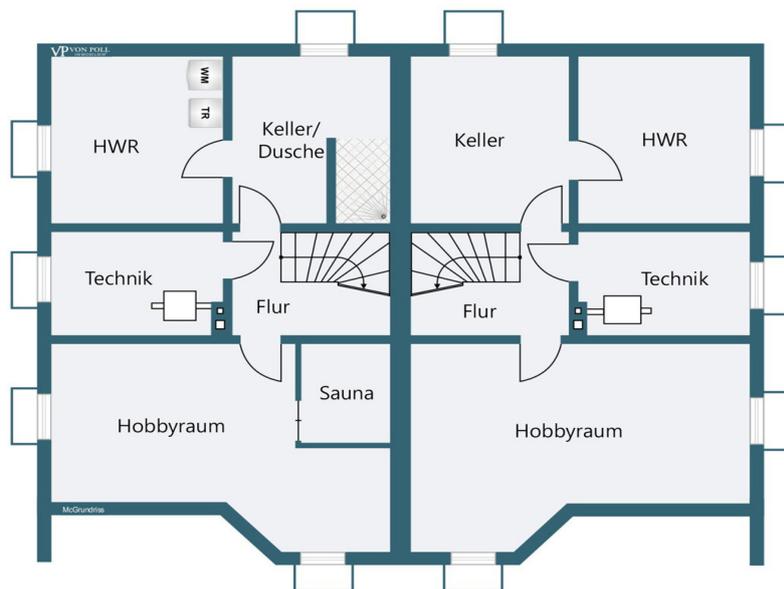
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

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: 24085038 - 84152 Mengkofen

Ein erster Eindruck

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Doppelhaus in einer sehr schönen Wohngegend von Mengkofen. Das im Jahr 1998 erbaute Haus bietet zwei Wohneinheiten mit jeweils 120 m² Wohnfläche, insgesamt also 240 m², verteilt auf zwei Doppelhaushälften. Eine Realteilung des Grundstücks und der Immobilie ist möglich, was Flexibilität und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dieses gepflegte Doppelhaus ist perfekt für eine oder zwei Familien geeignet und bietet eine zauberhafte Gelegenheit für ein neues Zuhause. Das Haus verfügt über viele attraktive Merkmale. Das großzügige Grundstück mit 978 m² ist ein echtes Highlight. Es bietet zwei separate, wunderschön eingewachsene Gärten, die viel Privatsphäre und Raum für Entspannung bieten. Jede Haushälfte verfügt über drei Schlafzimmer, was sie ideal für Familien macht. Der gepflegte Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer effizienten Gasheizung ausgestattet, die für wohlige Wärme sorgt. Eine der Hälften verfügt zusätzlich über einen schönen Kachelofen, der für eine gemütliche Atmosphäre sorgt. Eine große Einfahrt bietet ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und erleichtert den Zugang zum Haus. Die lockere Bebauung in der Umgebung schafft ein angenehmes Wohnklima und bietet ein Gefühl von Weite. Diese Immobilie ist eine zauberhafte Gelegenheit für Familien, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause in einer schönen Wohngegend legen. Die Option zur Realteilung des Grundstücks und der Immobilie ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als gemeinsames Familiendomizil oder zur Vermietung einer Haushälfte. Die großen Gärten, der gemütliche Kachelofen und die vielen Optionen zur individuellen Gestaltung machen dieses Doppelhaus zu einem idealen Rückzugsort. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns, um diese einmalige Gelegenheit nicht zu verpassen.

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Alles zum Standort

Das Doppelhaus befindet sich in einer äußerst attraktiven Wohngegend von Mengkofen. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken, die eine angenehme Nachbarschaftsatmosphäre schaffen. Die Lage an einer ruhigen Sackgasse ohne Durchgangsverkehr ist besonders für Familien mit Kindern ideal, da sie Sicherheit und Ruhe bietet. Mengkofen selbst bietet eine hervorragende Infrastruktur, die den Alltag erleichtert und bereichert. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen und Kindergärten, die für Familien mit schulpflichtigen Kindern und kleinen Kindern eine bequeme und schnelle Erreichbarkeit gewährleisten. Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäcker, Metzger und Apotheken. Die Gemeinde verfügt zudem über eine neue Ortsmitte, die mit einem Hotel, Restaurants und verschiedenen Freizeitangeboten aufwartet. Sportmöglichkeiten und lokale Vereine bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und zur sozialen Vernetzung. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Lage ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung nach Landshut und Straubing. Zudem bietet die Nähe zur A92 eine gute Erreichbarkeit der Städte München und Dingolfing. Diese Verbindung ist besonders für Berufspendler attraktiv, die in den umliegenden Städten arbeiten. Insgesamt bietet die Lage des Doppelhauses in Mengkofen eine ideale Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten macht diese Immobilie zu einem perfekten Wohnort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 167.68 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 24085038 - 84152 Mengkofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com