

Altdorf

# Modernisiertes Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Altdorf bei Landshut – Perfekt für Familien

Objektnummer: 24085066

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 675 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085066
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	257.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





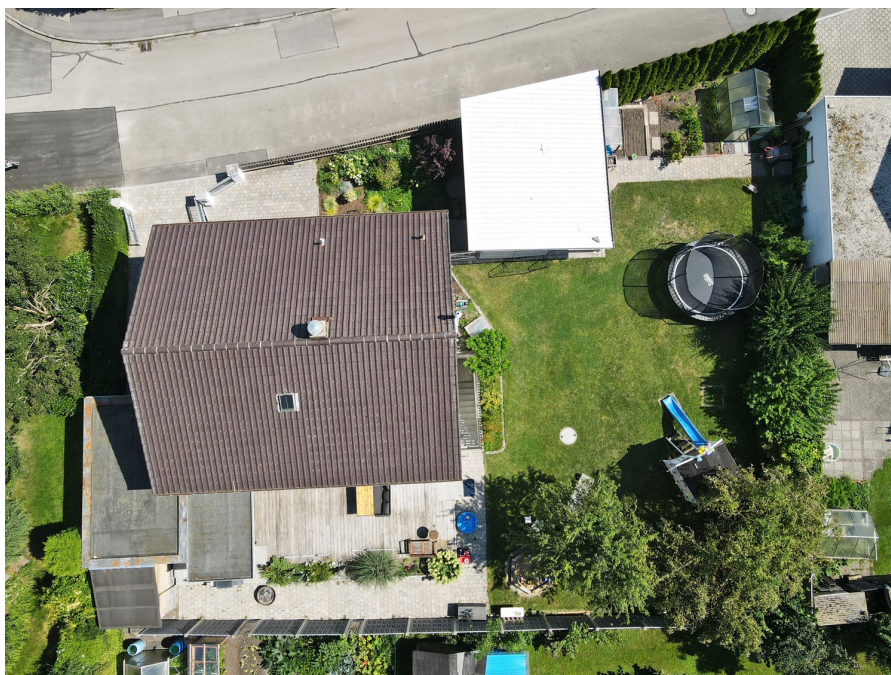
Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085066 - 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: 24085066 - 84032 Altdorf

## 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:

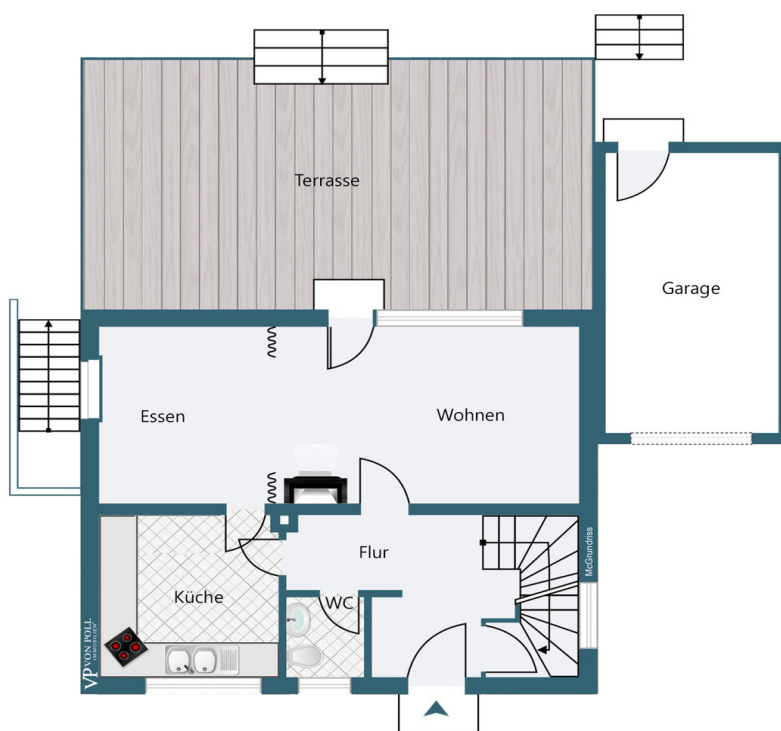
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

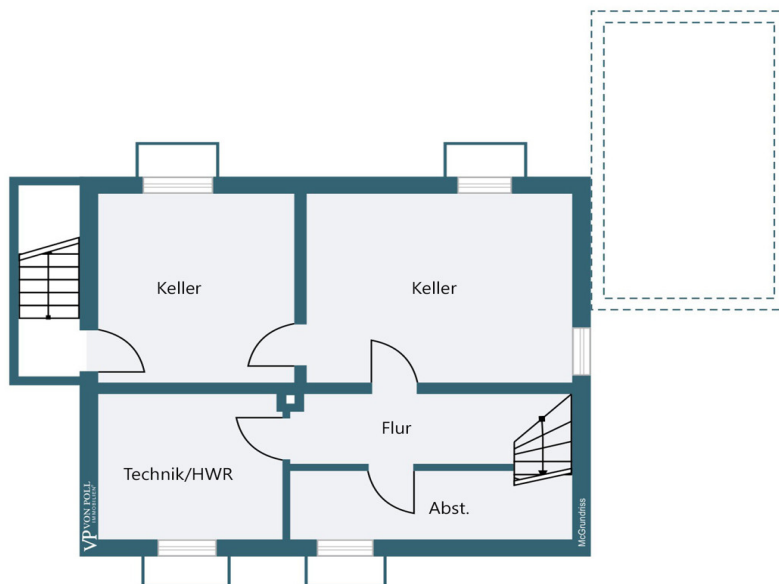
Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## 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: 24085066 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein liebevoll gepflegtes Einfamilienhaus in einer ruhigen Wohnsiedlung von Altdorf bei Landshut. Ursprünglich im Jahr 1969 erbaut, wurde die Immobilie im Jahr 2014 umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 675 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus viel Raum für Familien, die eine Kombination aus Wohnkomfort, moderner Ausstattung und naturnahem Leben suchen. Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2014 umfassten die Erneuerung der Fenster, Elektrik, Heizung, Böden und Türen. Auch die Außenanlage wurde modernisiert und lädt nun mit einer großzügigen Terrasse inklusive Markise, einem gepflegten Gartenhaus, einem Mähroboter und einem stilvollen Garten zum Entspannen ein. Besonders hervorzuheben sind der wasserführende Holzkamin (Heizung und Warmwasser) im Wohnzimmer, der an kühleren Tagen für eine gemütliche Atmosphäre sorgt, sowie das elegante Parkett. Das gepflegte Grundstück bietet mit einer Gesamtfläche von 675 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für vielfältige Freizeitaktivitäten. Die große Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Garten mit einem Gewächshaus, einem liebevoll angelegten Gemüsegarten sowie einem Kinderspielturm alle Bedürfnisse einer Familie abdeckt. Das Haus verfügt über eine moderne Einbauküche, die alle Annehmlichkeiten bietet und zum gemeinsamen Kochen einlädt. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage, ein Carport sowie weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass ausreichend Platz vorhanden ist. Das elektrische Einfahrtstor sorgt für zusätzliche Sicherheit und erhöht den Komfort. Ein Mähroboter kümmert sich zuverlässig um den Rasen und hält ihn stets in perfektem Zustand. Dieses Einfamilienhaus ist eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, großzügigem Platzangebot und einer attraktiven Lage in Altdorf. Es bietet nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch zahlreiche Extras, die das tägliche Leben bereichern.

Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung in Altdorf bei Landshut, einer begehrten und familienfreundlichen Gemeinde. Altdorf liegt nur wenige Kilometer nordwestlich von Landshut und zeichnet sich durch seine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Stadt aus, was es zu einem idealen Wohnort für Pendler und Familien macht. In der unmittelbaren Umgebung des Hauses finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte sind bequem und schnell erreichbar. Für Familien mit Kindern ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten und Schulen befinden sich in der Nähe, ebenso wie Spielplätze und Freizeiteinrichtungen. Dank der guten Verkehrsanbindung gelangen Sie schnell in die Stadt Landshut und darüber hinaus. Die Anbindung an die Autobahn A92 ermöglicht Ihnen eine zügige Verbindung nach München und Regensburg. Auch der Flughafen München ist in weniger als einer Stunde erreichbar, was besonders für Berufspendler oder Vielreisende von Vorteil ist. Die Umgebung von Altdorf bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung in der Natur. Wälder, Felder und Spazierwege laden zu entspannten Ausflügen ein, während das nahegelegene Landshut mit seinem historischen Stadtkern, seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten für Abwechslung sorgt. Diese Lage verbindet die Vorzüge des ruhigen Landlebens mit einer exzellenten Infrastruktur und einer optimalen Anbindung an städtische und überregionale Ziele.

Objektnummer: 24085066 - 84032 Altdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 257.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 24085066 - 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)