

Altdorf

# Top Infrastruktur, Top Standort, Top Haus!!! Solides Einfamilienhaus in Altdorf!!!

Objektnummer: 25085002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 310 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085002
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	640.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	95.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.02.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 25085002 - 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:

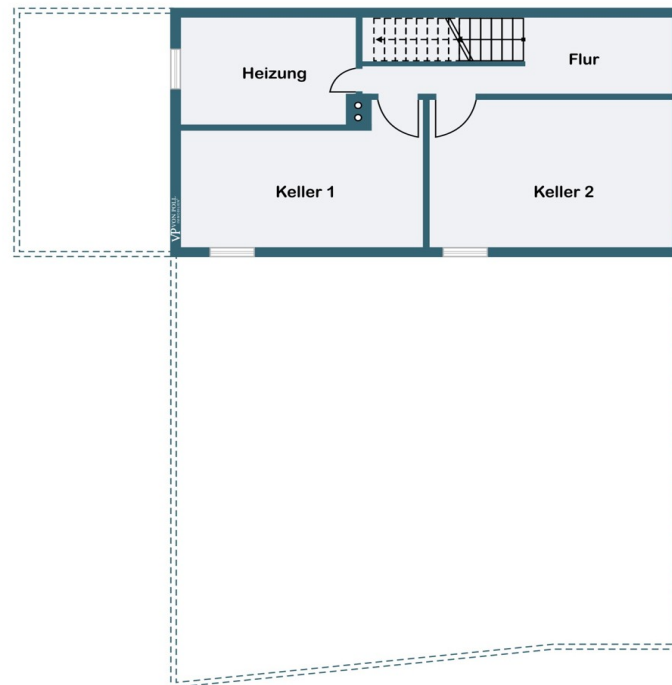
**0871 - 96 59 98 0**

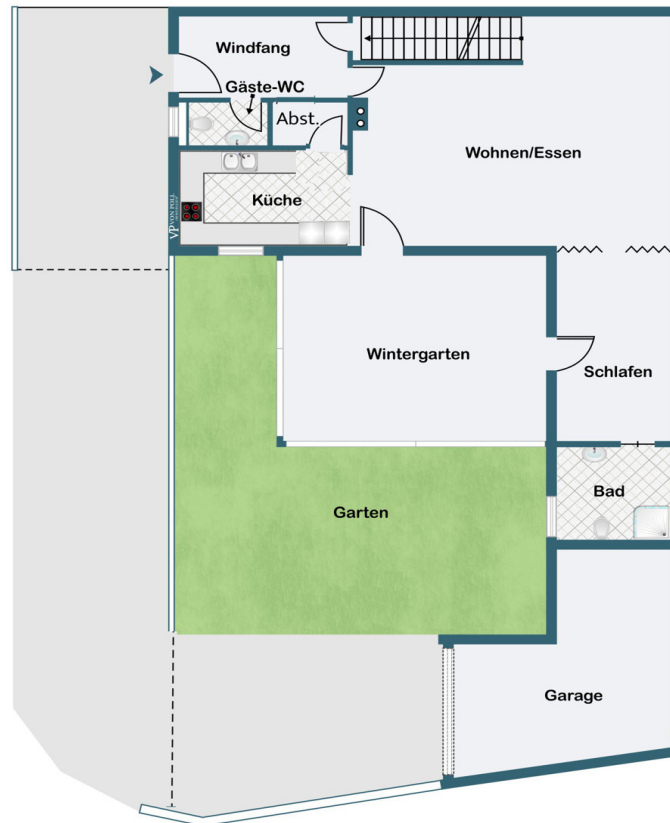
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

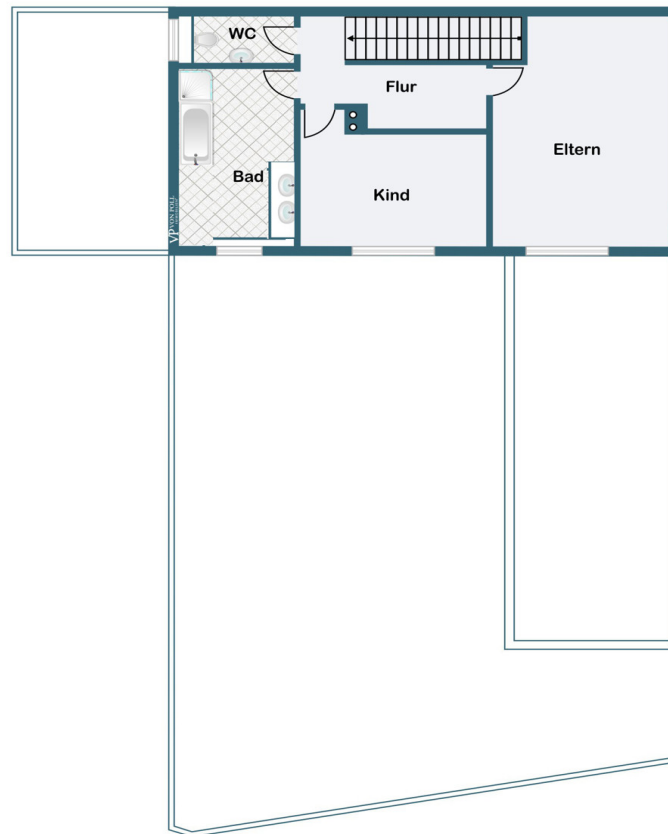
Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## 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: 25085002 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Top Infrastruktur, Top Standort, Top Haus!!! Solides Einfamilienhaus in Altdorf!!! Dieses praktische Einfamilienhaus aus dem Jahr 2002, in bewährter Ziegelbauweise errichtet, beschert Ihnen und Ihrer Familie ein behagliches Zuhause. Das Grundstück mit ca. 310 qm wurde bestens ausgenutzt und zweckmäßig bebaut. Die Wohnfläche mit ca. 150 qm verteilt sich großzügig auf zwei Etagen und besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung. Im EG und im Badezimmer im 1.OG sorgt eine moderne Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Die beiden Schlafzimmer im OG wurden herkömmlich mit klassischen Heizkörpern ausgestattet. Das helle und freundliche Wohnzimmer gefällt mit hochwertigem Parkettboden und angenehmen Ambiente. Der direkt angrenzende und beheizbare Wintergarten mit automatischer Beschattung durch Sonne-Wind-Sensorik erweitert den hellen und freundlichen Wohnraum und bietet zu jeder Jahreszeit einen besonderen Rückzugsort. Die zweifach verglasten Kunststofffenster mit elektrischen Jalousien garantieren Komfort und Energieeffizienz. Zudem wurde 2018 eine Photovoltaikanlage mit Pufferspeicher und einer Leistung von 5,5 kWp installiert – ein wertvoller Beitrag zur Nachhaltigkeit und zur Senkung Ihrer Energiekosten. Als Wärmequelle dient eine effiziente Gaszentralheizung. Das Haus ist teilunterkellert und liefert damit viel zusätzlichen Stauraum und Platz für Hobbys. Zum Parken stehen Ihnen eine Einzelgarage, ein Carport und ein Stellplatz davor zur Verfügung. Dieses zweckmäßige Haus verbindet modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage und bester Infrastruktur; ein idealer Ort für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Infrastruktur legen. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf**

## Alles zum Standort

Das gepflegte Haus liegt in einer beliebten Wohngegend in Altdorf mit bester Anbindung an die Bundesautobahn A92 Deggendorf – München. Die nahegelegene Bushaltestelle eröffnet ihnen 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 Rad- und Wanderwege mannigfache Optionen und verschiedene Sportvereine ergänzen das sehr gute Angebot.

Objektnummer: 25085002 - 84032 Altdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 95.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25085002 - 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)