

Mallersdorf

# Hier ist Platz für alle Generationen! Heimeliges Dreifamilienhaus in Mallersdorf-Pfaffenberg

Property ID: 22085076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 578.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 332 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 961 m<sup>2</sup>

Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## At a glance

Property ID	22085076	Purchase Price	578.000 EUR
Living Space	ca. 332 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2018
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	12	Construction method	Solid
Bedrooms	9	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1982		
Type of parking	3 x Garage		

Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.09.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil		



Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property





Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property





Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property



Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property





Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property



Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property





Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

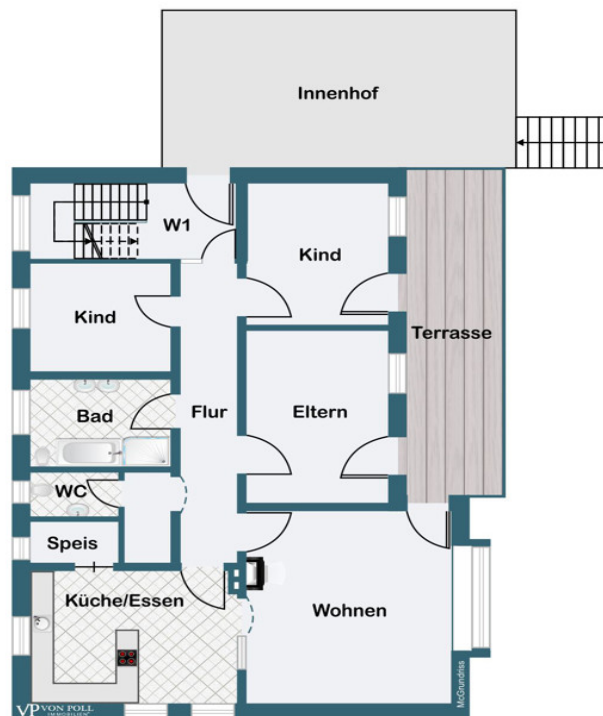
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

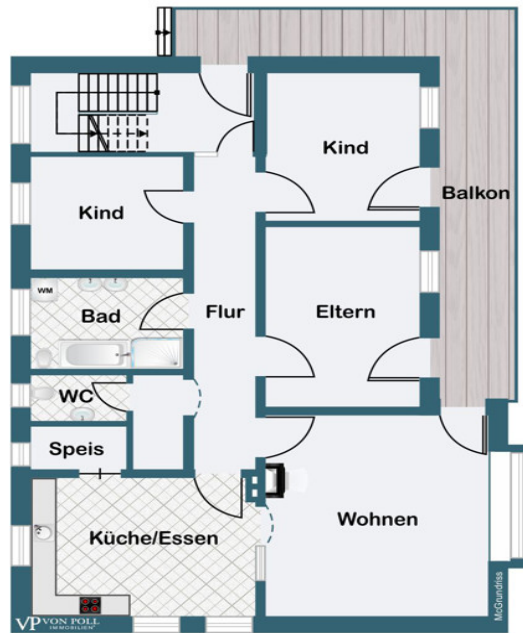
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

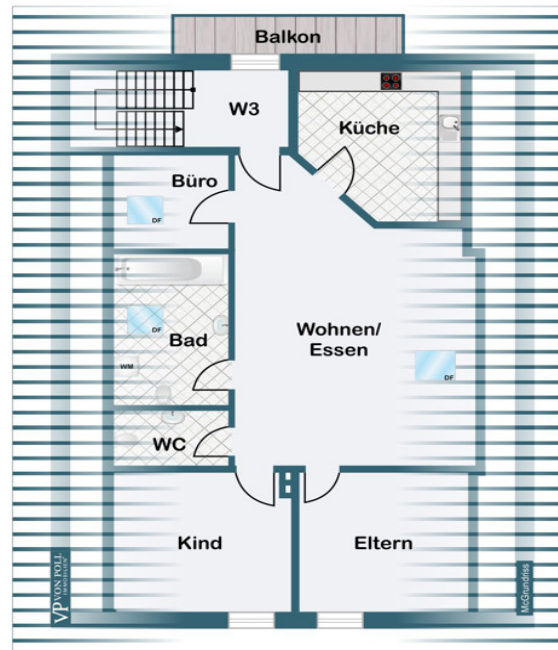
Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Floor plans

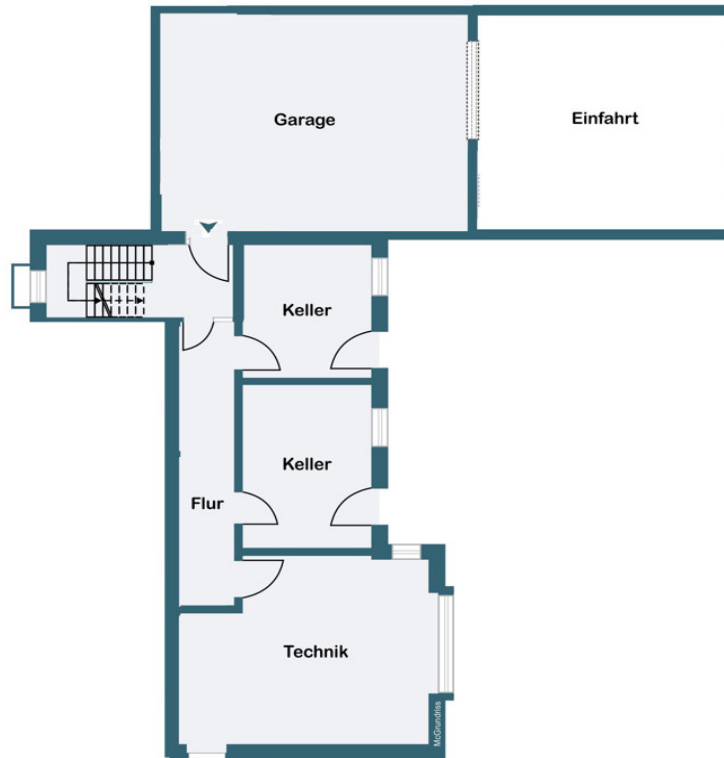












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## A first impression

Hier ist Platz für alle Generationen! Heimeliges Dreifamilienhaus in Mallersdorf-Pfaffenberg Sie möchten in einer ruhigen attraktiven Wohnlage leben und Ihr Familienglück genießen? Dann sind Sie hier genau richtig! Das 1982 errichtete Mehrfamilienhaus mit 4 Etagen bietet großzügiges Wohnen verteilt auf 332m<sup>2</sup>. Aktuell sind alle drei Wohneinheiten langfristig vermietet, wodurch die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger interessant sein könnte. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 22.080,00€. Die Lage des Objekts könnte für Familien und die, die eine werden möchten, nicht besser sein. Inmitten des Ortes Mallersdorf - Pfaffenberg befindet sich diese besondere Immobilie mit einem rund 961 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem von morgens bis abends die Sonne für Sie scheint. Die sehr netten Nachbarn runden das ansprechende Gesamtbild ab. Das gesamte Gebäude wird mit einer Öl-Zentralheizung (Baujahr 2007) erwärmt, von welcher im Jahr 2010 die Heizung inklusive Tank und im Jahr 2018 der Heizölbrenner erneuert wurden. Die Ausstattung und Substanz der 40 Jahre alten Immobilie ist sehr gut, sieht aber einer optischen und zeitgemäßen Modernisierung in verschiedener Hinsicht und nach dem Geschmack der neuen Eigentümer gerne entgegen. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 1989. Hervorzuheben sind die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten und der Zugang zum Garten oder Balkon, welche den Wohnwert deutlich aufwerten. Komplettiert wird die Liegenschaft mit insgesamt drei Garagen und ausreichend Stauraum im Kellergeschoss. Nehmen Sie diese einmalige Gelegenheit wahr und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin um sich vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

**Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf**

## All about the location

Das attraktive Anwesen befindet sich in ruhiger Lage in Mallersdorf-Pfaffenberg. Hier können Sie sich jeden Tag der grünen und ländlichen Umgebung erfreuen, gleichzeitig sind Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in angenehmer Distanz zu erreichen. Ebenso sind Kindergarten, Kita und Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden. Mallersdorf liegt verkehrsgünstig zwischen Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz und Landshut, dem Regierungsbezirk von Niederbayern, sodass Sie beide Städte mit dem Auto in ca. 40 Fahrminuten erreichen.



Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)