

Allershausen

Mediterraner Wohntraum in Allershausen – Exklusive Villa mit luxuriöser Ausstattung und Top- Lage

Property ID: 24085036

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 577 m²

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

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

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

At a glance

Property ID	24085036
Living Space	ca. 260 m ²
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	4
Year of construction	2012
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	134.72 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	29.05.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas		

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



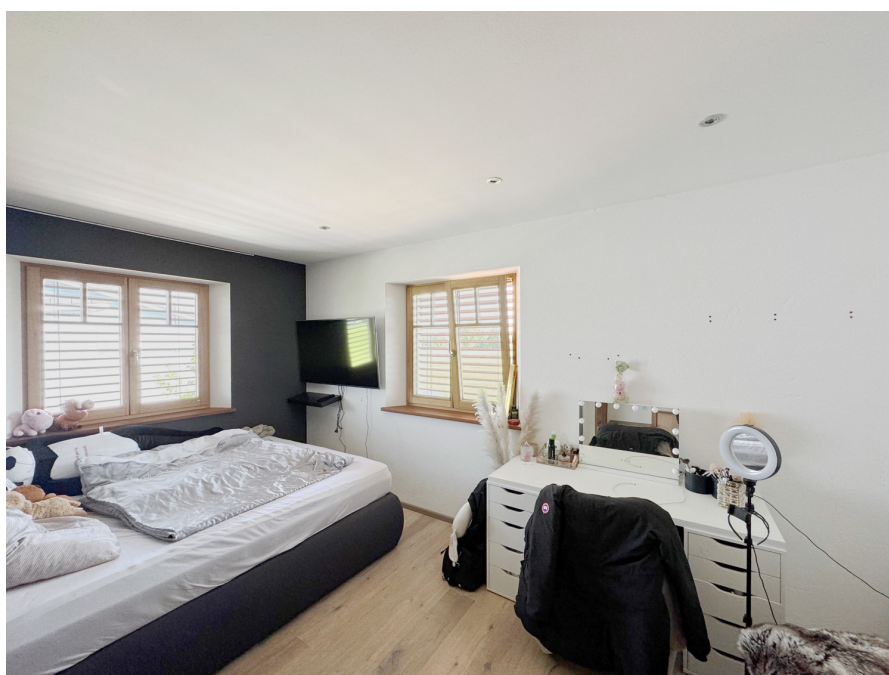
Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property



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

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

The property

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

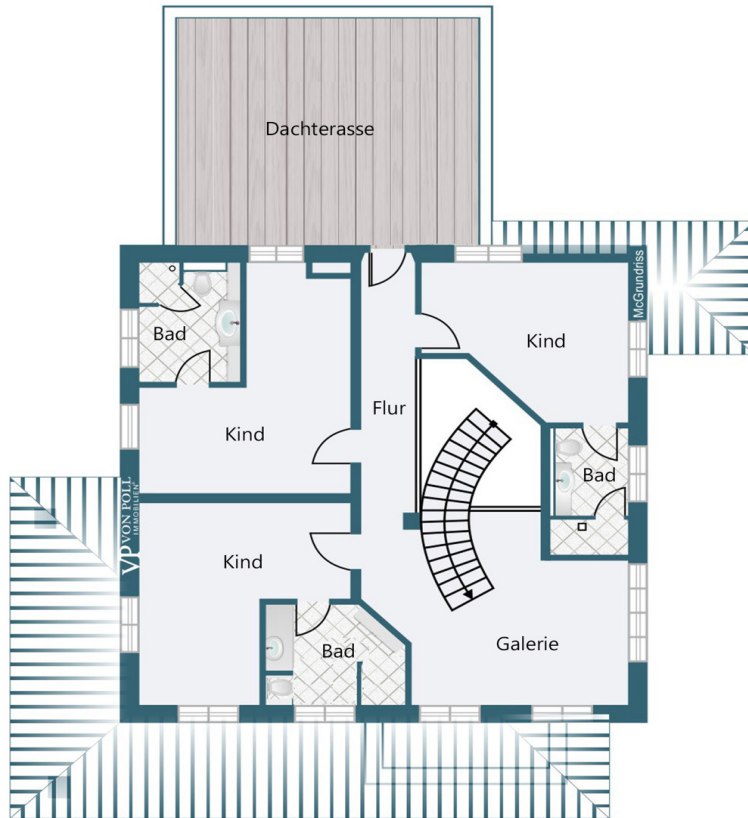
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

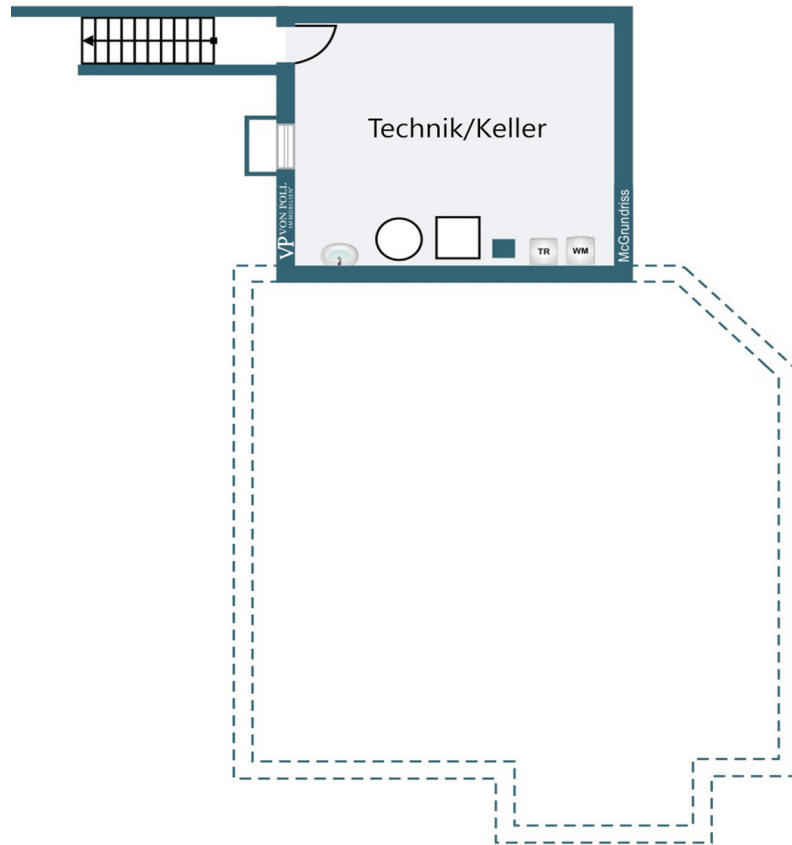
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

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: 24085036 - 85391 Allershausen

A first impression

Diese exklusive Immobilie im modernen mediterranen Stil, erbaut im Jahr 2012, befindet sich in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Allershausen. Mit einer Wohnfläche von 260 m² auf einem 577 m² großen Grundstück bietet dieses Haus alles, was das Herz begehrt. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie sofort der Charme der zahlreichen Schreinerarbeiten und die hochwertige Ausstattung. Die eleganten Holzfenster aus dreifach verglastem Meranti Holz sorgen für ein warmes und behagliches Wohnklima. Der großzügige Wohnbereich mit Fliesen, Parkett und Dielenboden wird durch zwei gemütliche Holzöfen (ein Grundofen und ein Wamsler) ergänzt, die nicht nur an kalten Tagen für eine wohlige Wärme sorgen, sondern auch den perfekten Schweinebraten zaubern. Die moderne Küche mit angrenzender Grillküche und einer gemauerten Grillstation mit Marmorplatte und Platz für sechs Personen ist ein Paradies für jeden Hobbykoch und ideal für gesellige Abende. Vier stilvolle Bäder und ein zusätzliches WC sorgen für höchsten Komfort. Die große, beheizte Doppelgarage ist unterkellert und verfügt über eine Wandheizung, was sie zu einem vielseitig nutzbaren Raum macht. Besonders hervorzuheben ist das Vordach aus sibirischem Lärchenholz, das dem Haus zusätzlichen mediterranen Charme verleiht. Entspannen Sie sich auf der großzügigen Dachterrasse oder im liebevoll angelegten Garten, der Ihnen eine Oase der Ruhe bietet. Der Weinkeller im Haus lädt zu gemütlichen Stunden mit Freunden und Familie ein. Diese Immobilie verfügt über eine effiziente Gasheizung und eine moderne Entkalkungsanlage, die für höchsten Wohnkomfort sorgt. Die angenehme Nachbarschaft und die hervorragende Lage machen dieses Haus zu einem perfekten Ort für Ihre Familie. Dieses Haus ist ein wahres Juwel und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohntraum verzaubern.

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

Details of amenities

Highlights auf einen Blick

- * Wohnfläche: 260 m²
 - * Grundstücksfläche: 577 m²
 - * Baujahr: 2012
 - * Stil: Moderner mediterraner Stil
 - * Wände: Außenwände 42 cm und Kalkputz
 - * Fenster: Dreifachverglaste Holzfenster aus Meranti Holz
 - * Garage: Große, beheizte Doppelgarage, unterkellert mit Wandheizung
 - * Heizung: Effiziente Gasheizung und Entkalkungsanlage
 - * Öfen: Zwei Holzöfen (Grundofen und Wamsler) ideal für kulinarische Highlights
 - * Böden: Hochwertige Fliesen, Parkett und Dielen
 - * Schreinerarbeiten: Zahlreiche maßgefertigte Details
 - * Vordach: Aus sibirischem Lärchenholz
 - * Terrasse: Großzügige Dachterrasse
 - * Bäder: Vier stilvolle Bäder und ein zusätzliches WC
 - * Küche: Moderne Küche mit angrenzender Grillküche und gemauerter Grillstation mit Marmorplatte und sechs Sitzplätzen
 - * Garten: Liebevoll angelegter Garten, ideal zum Entspannen
 - * Weinkeller: Gemütlicher Weinkeller für gesellige Stunden
 - * Lage: Ruhige, gepflegte Wohngegend in Allershausen
- Erreichbarkeit: 30 Minuten zur Münchner Innenstadt, 20 Minuten zum Flughafen, 15 Minuten nach Freising
- * Nachbarschaft: Freundliche und angenehme Umgebung
- Diese Immobilie vereint luxuriösen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ist ein wahres Juwel, das darauf wartet, von Ihnen entdeckt zu werden.

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

All about the location

Die hier angebotene exklusive Immobilie befindet sich in einer der schönsten und begehrtesten Lagen von Allershausen, einer charmanten Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Freising. Allershausen kombiniert idyllisches Landleben mit der Nähe zu urbanen Zentren und bietet somit die perfekte Balance zwischen Ruhe und Erreichbarkeit. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme und freundliche Atmosphäre aus, die das Wohnen hier besonders attraktiv macht. Die Gemeinde selbst verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und zahlreichen Freizeitangeboten. Ein weiteres Highlight ist die hervorragende Anbindung: Die Münchner Innenstadt ist in nur 30 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Pendlern eine bequeme Verbindung zur Arbeit ermöglicht. Der internationale Flughafen München ist lediglich 20 Minuten entfernt und bietet somit beste Voraussetzungen für Vielreisende. Auch die historische Stadt Freising, bekannt für ihre Universitäten und kulturellen Sehenswürdigkeiten, ist in nur 15 Minuten erreichbar. Die umliegende Natur mit ihren zahlreichen Rad- und Wanderwegen lädt zu ausgedehnten Freizeitaktivitäten ein und sorgt für eine hohe Lebensqualität. Ob entspannte Spaziergänge entlang der Amper oder sportliche Aktivitäten – hier kommt jeder auf seine Kosten. Die Immobilie selbst liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend, die durch ihre grüne Umgebung und die Nähe zur Natur besticht. Trotz der ruhigen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell und unkompliziert erreichbar. Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Erreichbarkeit, die dieses Zuhause zu einem idealen Ort für Familien, Berufstätige und Naturliebhaber macht. Überzeugen Sie sich selbst von der Lebensqualität und den Vorzügen, die Allershausen und diese Immobilie zu bieten haben.

Property ID: 24085036 - 85391 Allershausen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 134.72 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24085036 - 85391 Allershausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com