Mengkofen

Charmante Doppelhaushälfte in Mengkofen: Ihr neues Familienheim mit großzügigem Garten

Property ID: 24085038-1

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 127,33 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 489 m^2

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

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

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

At a glance

Property ID	24085038-1
Living Space	ca. 127,33 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	6
Bathrooms	5
Year of construction	1998
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.06.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	167.68 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

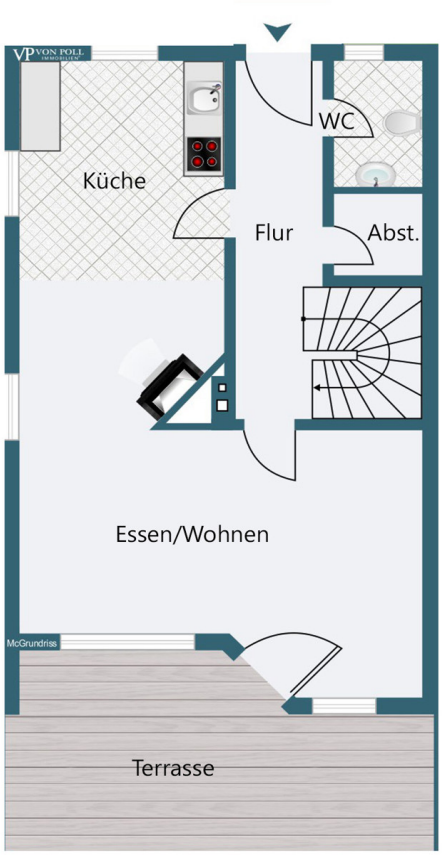
The property

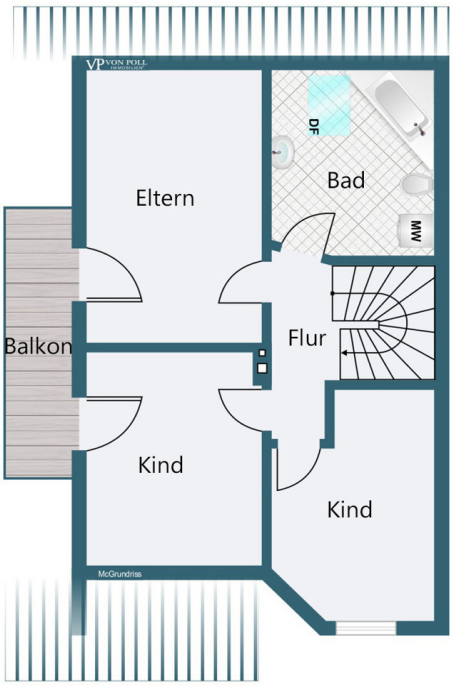
Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

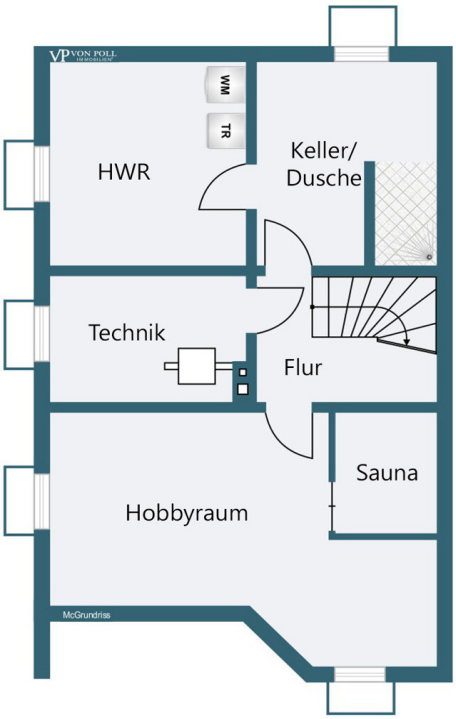
The property

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

Floor plans




Eltern
DF
Bad
MW
Balkon
Flur
Kind
Kind



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: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

A first impression

Wir präsentieren Ihnen eine charmante Doppelhaushälfte in einer sehr schönen Wohngegend von Mengkofen. Das im Jahr 1998 erbaute Haus bietet eine Wohneinheit mit 120 m² Wohnfläche. Eine Realteilung des Grundstücks und der Immobilie ist möglich, was Flexibilität und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Diese gepflegte Doppelhaushälfte ist perfekt für eine Familie geeignet und bietet eine zauberhafte Gelegenheit für ein neues Zuhause. Das Haus verfügt über viele attraktive Merkmale. Das großzügige Grundstück mit 489 m² (hälftiger Anteil) ist ein echtes Highlight. Es bietet einen separaten, wunderschön eingewachsenen Garten, der viel Privatsphäre und Raum für Entspannung bietet. Die 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. Zusätzlich verfügt die Haushälfte 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 der zweiten Haushälfte. Der große Garten, der gemütliche Kachelofen und die vielen Optionen zur individuellen Gestaltung machen diese Doppelhaushälfte 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.

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

All about the location

Die Doppelhaushälfte 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.

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

Other information

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.

Property ID: 24085038-1 - 84152 Mengkofen

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