

Mengkofen

Zauberhaftes Doppelhaus in Mengkofen: Perfekt für zwei Familien und Flexibles Wohnen

Número de propiedad: 24085038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN®

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 240 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m²

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

De un vistazo

Número de propiedad	24085038
Superficie habitable	ca. 240 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	5
Año de construcción	1998
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 120 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.06.2034
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	167.68 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	F

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad



Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
4.158€	140 m²	29.700 €	212,14 €
313.35€	140 m²	43.869 €	313,35 €

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

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

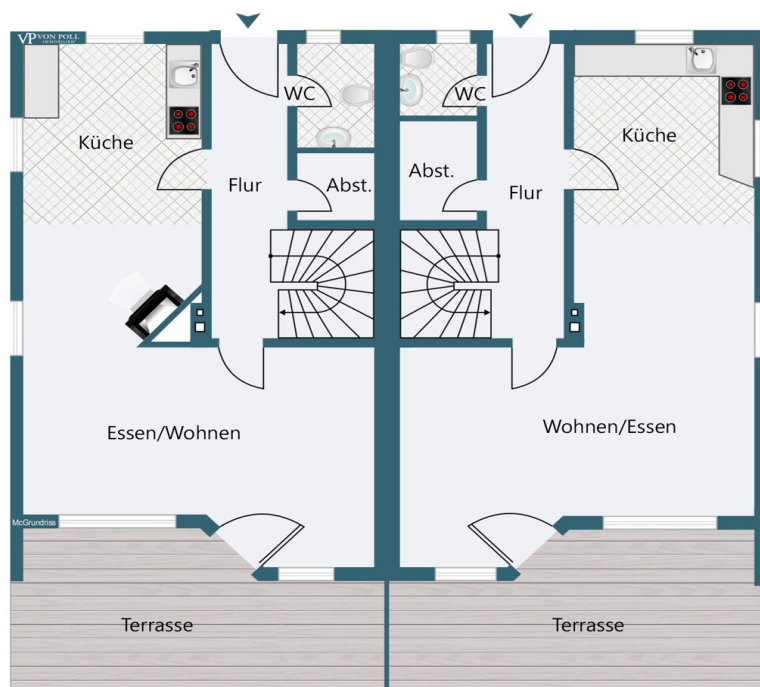
0871 - 96 59 98 0

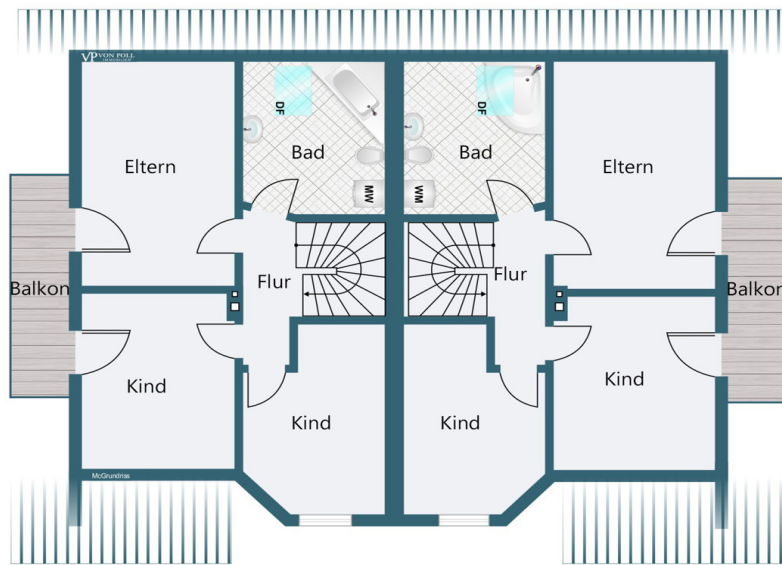
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

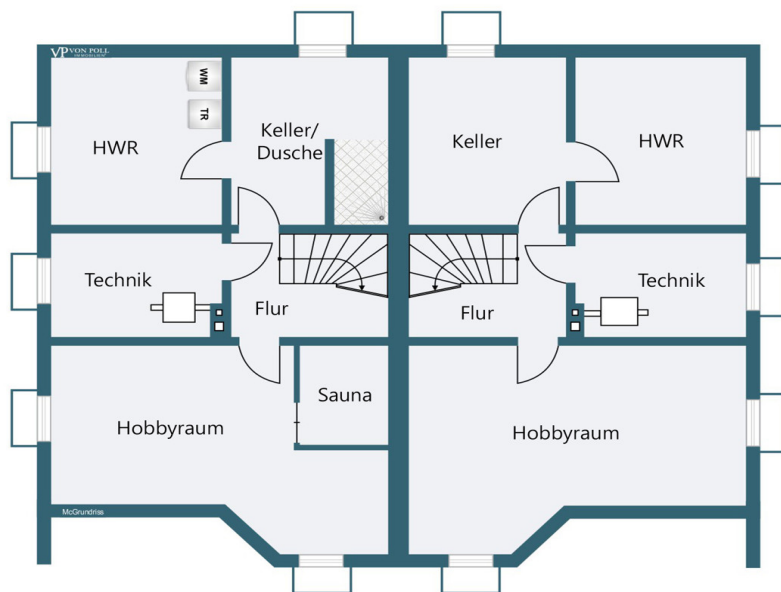
www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Una primera impresión

Wir präsentieren Ihnen ein charmantes Doppelhaus in einer sehr schönen Wohngegend von Mengkofen. Das im Jahr 1998 erbaute Haus bietet zwei Wohneinheiten mit jeweils 120 m² Wohnfläche, insgesamt also 240 m², verteilt auf zwei Doppelhaushälften. Eine Realteilung des Grundstücks und der Immobilie ist möglich, was Flexibilität und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dieses gepflegte Doppelhaus ist perfekt für eine oder zwei Familien geeignet und bietet eine zauberhafte Gelegenheit für ein neues Zuhause. Das Haus verfügt über viele attraktive Merkmale. Das großzügige Grundstück mit 978 m² ist ein echtes Highlight. Es bietet zwei separate, wunderschön eingewachsene Gärten, die viel Privatsphäre und Raum für Entspannung bieten. Jede 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. Eine der Hälften verfügt zusätzlich 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 einer Haushälfte. Die großen Gärten, der gemütliche Kachelofen und die vielen Optionen zur individuellen Gestaltung machen dieses Doppelhaus 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.

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Todo sobre la ubicación

Das Doppelhaus 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.

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 24085038 - 84152 Mengkofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com