

Landshut / Auloh

Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh

Número de propiedad: 23085032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 835.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 139,5 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m²

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

- 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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

De un vistazo

Número de propiedad	23085032
Superficie habitable	ca. 139,5 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	835.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 110 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	50.74 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.02.2025	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



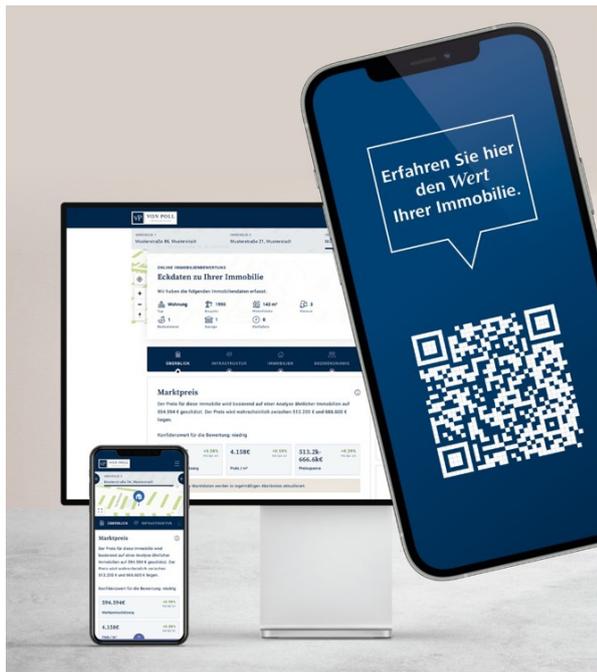
Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propiedad



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

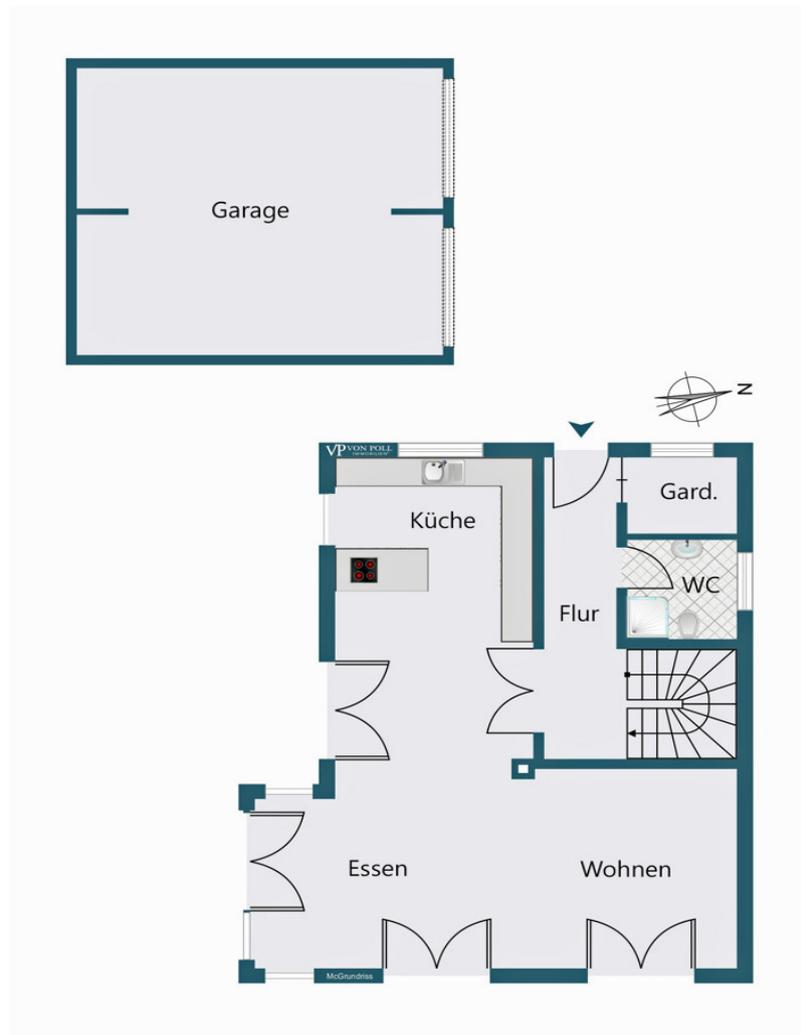
0871 - 96 59 98 0

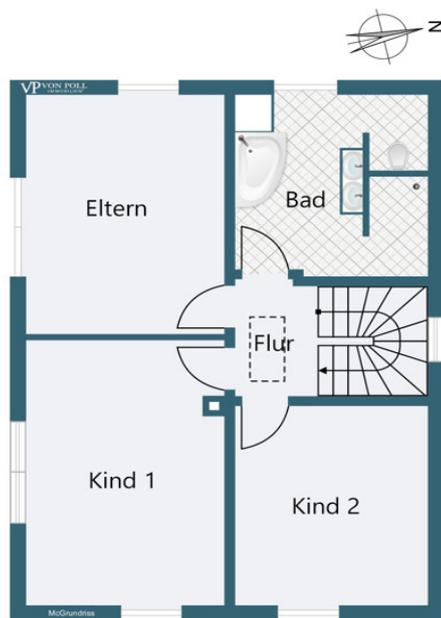
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

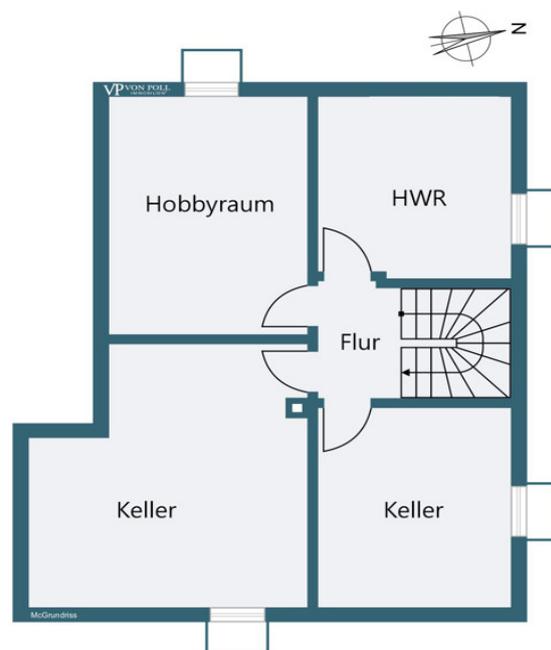
www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Una primera impresión

Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh. Ein modernes Landhaus wie aus dem Bilderbuch! Wer mit topmodernen Neubauten nichts anfangen kann und sich inmitten eines klassischen Wohnstils wohlfühlt, dem bietet sich hier die Gelegenheit. Ein dreistöckiges Einfamilienhaus in schöner familiärer Wohngegend im Stadtteil Auloh wartet auf Sie! In der 2017 errichteten Immobilie mit insgesamt ca. 139 m² Wohnfläche steht Ihrem Familienglück nichts mehr im Wege. Hervorzuheben ist der gut durchdachte Grundriss, welcher komfortables Wohnen garantiert. Auf ca. 140 m² Wohnfläche ist genug Platz für ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, welche mit einem geschmackvollen Parkett gefallen. Das gesamte Haus ist bestens ausgestattet. 3-fach-verglaste Kunststofffenster, Rollos und eine behagliche Fußbodenheizung in allen Räumen sind nur ein Teil der Vorzüge. Das energieeffiziente Haus wird mit einer Gasheizung beheizt. Desweiteren ist eine Entkalkungsanlage und eine dezentrale Lüftungsanlage installiert. Das helle Badezimmer im Obergeschoss bietet beides! Dusche und Badewanne. Für Ihre Gäste befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC. Die inkludierte Einbauküche überzeugt durch zeitloses Design im Landhausstil. Vom gemütlichen Wohn- und Essbereich gelangen Sie ins Grüne. Auf dem ca. 400 m² großen Grundstück können die Kinder spielen, während die Eltern den grünen Daumen pflegen oder auf der Sonnenterrasse, welche praktischerweise mit einer Markise versehen ist, den Moment genießen. Home Office ist fest in Ihrem Alltag integriert? So haben Sie die Möglichkeit sich im Untergeschoss Ihren Arbeitsplatz einzurichten. Außerdem wäre eine Nutzung als Hobbyraum oder Gästezimmer denkbar. Im Angebot ist eine Doppelgarage inkludiert. Die freundliche Nachbarschaft rundet das stimmige Gesamtbild ab. Eine Immobilie, wie geschaffen als Familienidyll. Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichem Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Todo sobre la ubicación

Dieses ruhig gelegene Anwesen befindet sich in einem attraktiven reinen Wohngebiet nahe dem Zentrum von Auloh, einem charmanten Vorort von Landshut. Die unmittelbare Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur: Kita, Kindergarten und Grundschule befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu erreichen. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden und schnell zugänglich. Die historische Altstadt von Landshut, mit ihrem besonderen Flair und einer Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten, ist nur ca. 6 km entfernt. Sie kann sowohl mit dem Stadtbus, dessen Haltestelle sich unweit des Grundstücks befindet, als auch mit dem Auto oder dem Fahrrad über den malerischen Isarradweg schnell erreicht werden. Für Freizeitaktivitäten bietet das Naherholungsgebiet Gretlmühle, das nur ca. 3 km entfernt liegt, vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahe gelegene Bundesautobahn A92, Anschlussstelle Landshut-Nord (ca. 6 km), erreichen Sie die Metropole München in kurzer Zeit. Somit vereint diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Anbindung an städtische Zentren und Naherholungsgebiete.

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 50.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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