

Wörth an der Isar

# Wohlfühlort für Groß und Klein! Modernes Einfamilienhaus in familiärer Nachbarschaft-Wörth a.d. Isar

CODE DU BIEN: 24085014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 580.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 138 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 347 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24085014  |
| Surface habitable      | ca. 138 m <sup>2</sup>                              |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement                                 |
| Pièces                 | 5   |
| Chambres à coucher     | 3   |
| Salles de bains        | 1   |
| Année de construction  | 2021  |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 580.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison individuelle  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat   |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 34 m <sup>2</sup>  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine   |

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Informations énergétiques

|   |                      |                           |                            |
|---|----------------------|---------------------------|----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol | Certification énergétique | Diagnostic énergétique     |
| Chauffage                                     | Télé                 | Consommation d'énergie    | 82.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 01.03.2034           | Classement énergétique    | C                          |
| Source d'alimentation                         | Chauffage à distance |                           |                            |

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété



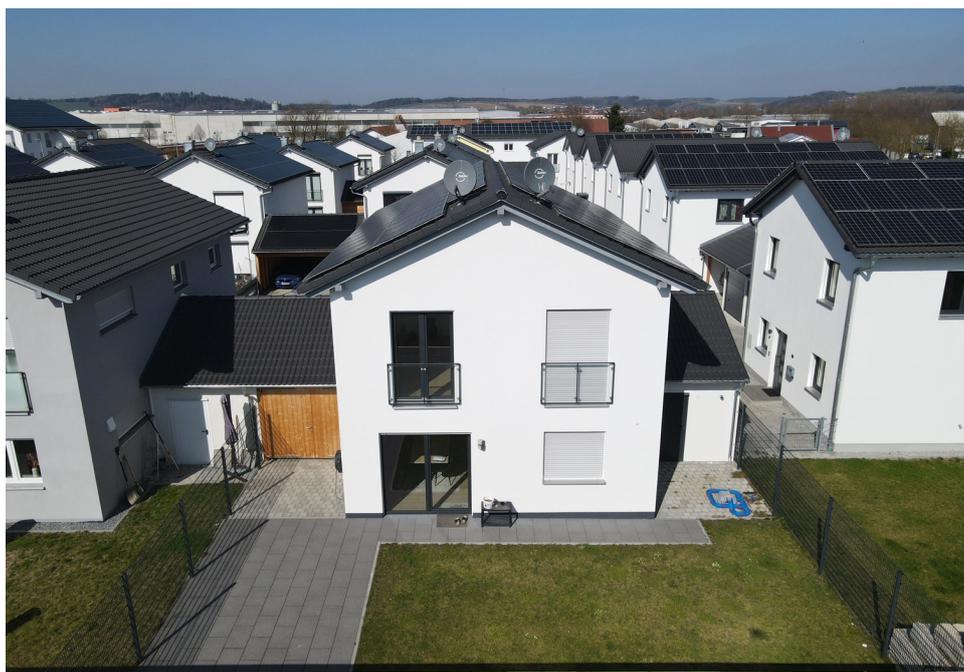
CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

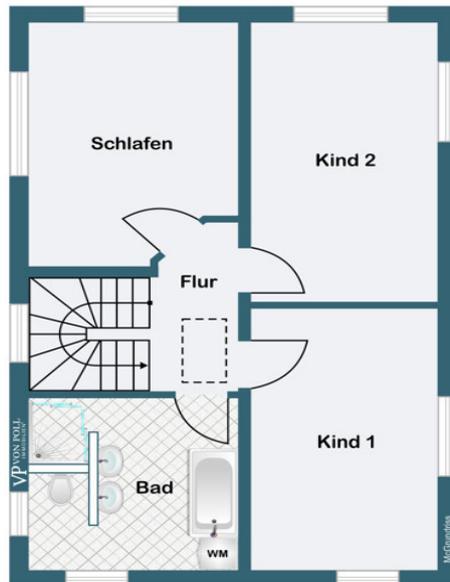
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Une première impression

Wohlfühlort für Groß und Klein! Modernes Einfamilienhaus in familiärer Nachbarschaft - Würth a. d. Isar Willkommen in Würth an der Isar. In einer schönen Neubausiedlung, die auf eine nette Familie, oder diejenigen die eine werden möchten, wartet. Ihr zukünftiges Eigenheim wurde im Jahr 2021 in zeitgemäßem Design nach KFW-55-Standard auf einer Grundstücksfläche von 347 m<sup>2</sup> errichtet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine moderne Raumaufteilung für ein komfortables Wohngefühl auf ca. 138 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum kleinen aber feinen Garten mit Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung - der Frühling kann kommen, oder? Trotz der Nähe zur Bahnlinie herrscht hier eine ruhige gemütliche Stimmung. Im Erdgeschoss ist neben dem Wohn- und Essbereich mit der geschmackvollen zeitlosen Einbauküche mit Zugang zur Speisekammer, Platz für ein Home Office oder Gästezimmer. Im Eingangsbereich ist ein Gäste-WC bzw. Duschbad vorhanden. Die obere Etage mit drei großzügigen Schlafzimmern, ist ideal für Familien mit bis zu zwei Kindern. Das Bad mit reichlich Tageslicht verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, sowie einen Waschmaschinenanschluss, der durch eine Glaswand abgetrennt ist. Besonders erwähnenswert ist, dass sowohl der Wohnbereich, als auch die Schlafzimmer sehr lichtdurchflutet sind. Die Ausstattung des Hauses spiegelt das Baujahr wieder. So ist die gesamte Immobilie mit einer Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden, geschmackvollem Vinylboden und großformatigen Fliesen versehen. Zum Kaufangebot gehören eine Garage, ein Carport und zwei Außenstellplätze. Bereit, wenn Sie es sind! Einem sofortigen Einzug steht nichts im Wege. Das gesamte Inventar (Einbauschränk im Schlafzimmer, Esstisch mit Stühlen, Sideboard im Wohnzimmer, etc.) ist im Angebotspreis inklusive. Worauf warten Sie? Überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Sie!

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Tout sur l'emplacement

Das Einfamilienhaus in Wörth an der Isar bietet eine attraktive Lage innerhalb einer modernen Neubausiedlung. Gelegen im aufstrebenden Wörth an der Isar, profitieren Bewohner von einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Die Wohnsiedlung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus, ideal für Familien und junge Paare. Die architektonische Gestaltung der Häuser spiegelt zeitgemäßes Design wider. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Landshut (18km) und anderen umliegenden Städten. Für Naturfreunde und Aktivitäten im Freien bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe, darunter Spaziergänge entlang der Isar oder Ausflüge in die nahe gelegenen Erholungsgebiete. Insgesamt bietet Wörth an der Isar eine ideale Wohnlage für Menschen, die modernes Wohnen in einer dynamischen Gemeinschaft schätzen.

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

CODE DU BIEN: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)