

Mengkofen

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

CODE DU BIEN: 24085038

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 240 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 978 m²

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

- 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: 24085038 - 84152 Mengkofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085038
Surface habitable	ca. 240 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	6
Salles de bains	5
Année de construction	1998
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	167.68 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

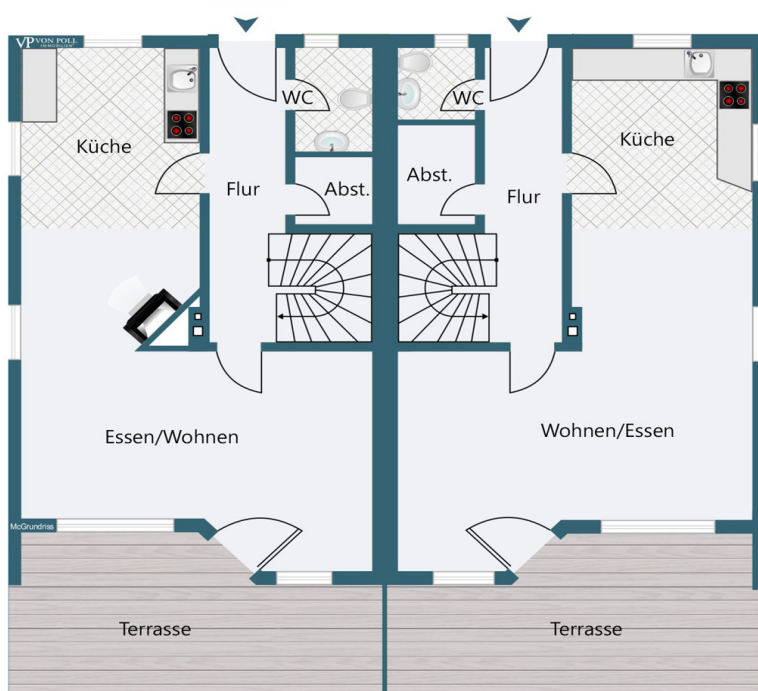
0871 - 96 59 98 0

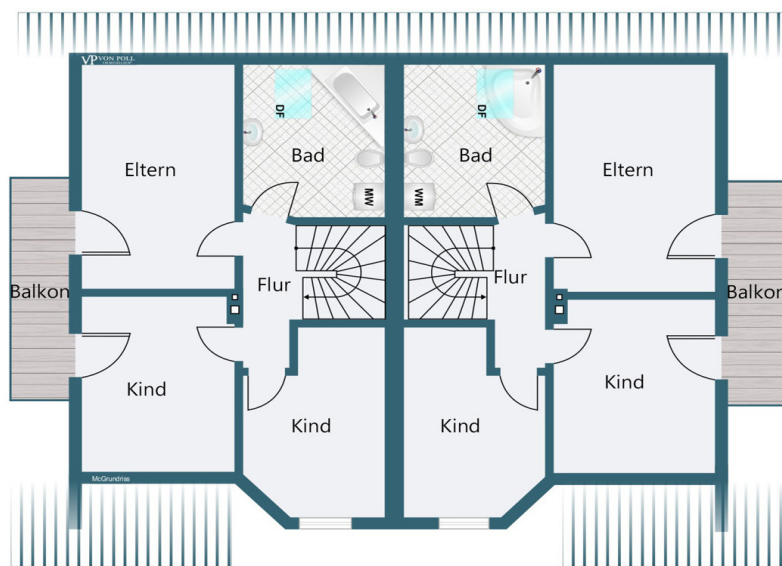
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

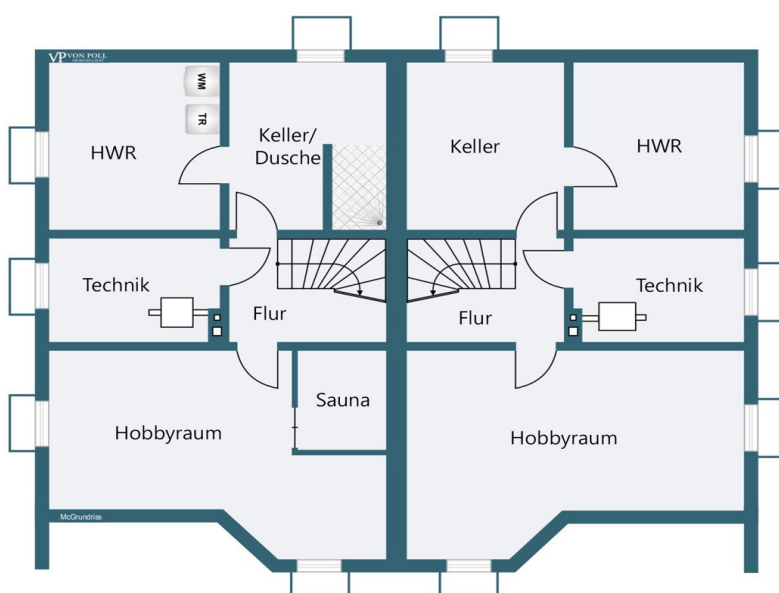
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

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: 24085038 - 84152 Mengkofen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24085038 - 84152 Mengkofen

Contact

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

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com