

Eching

# Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in idyllischer Lage – Voll vermietet mit stabiler Rendite

CODE DU BIEN: 24085081

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.685.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 554 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.514 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

- 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: 24085081 - 84174 Eching

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085081
Surface habitable	ca. 554 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Chambres à coucher	9
Salles de bains	6
Année de construction	1994
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.685.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 220 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	119.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.07.2024	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide		



CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## 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](http://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.

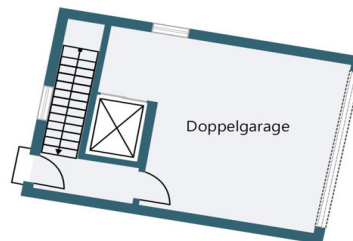
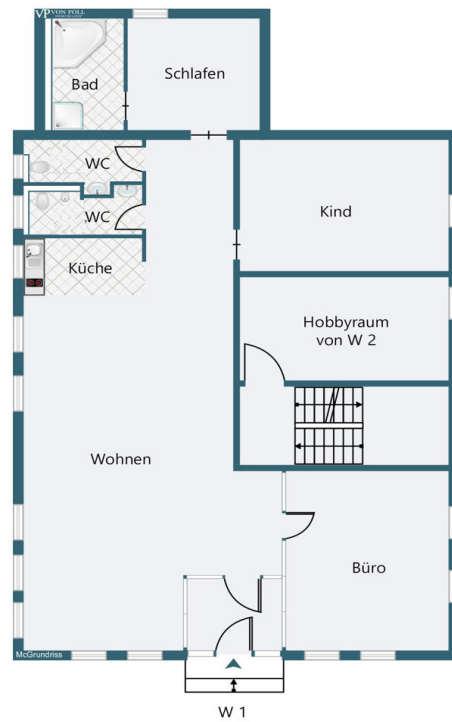
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

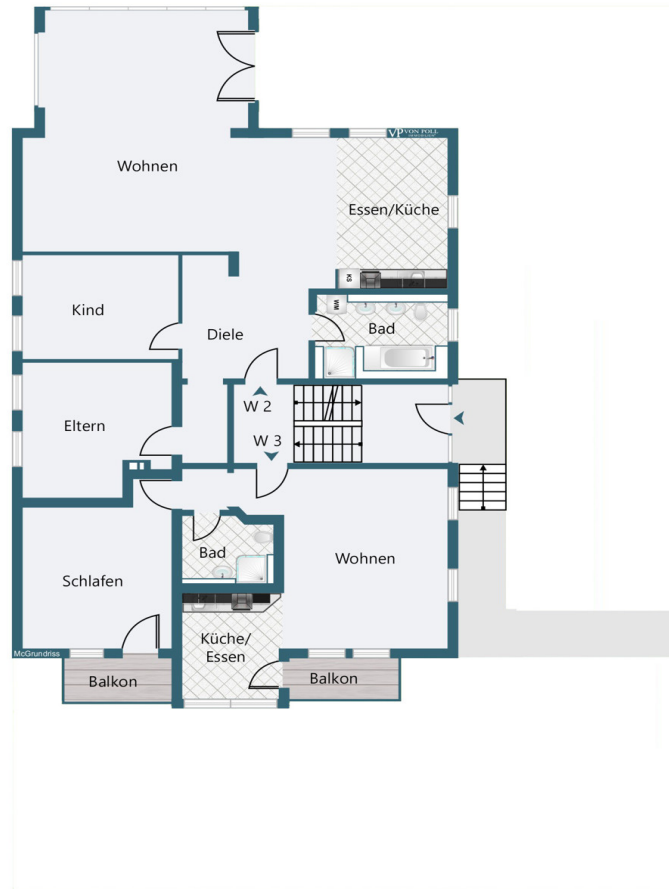


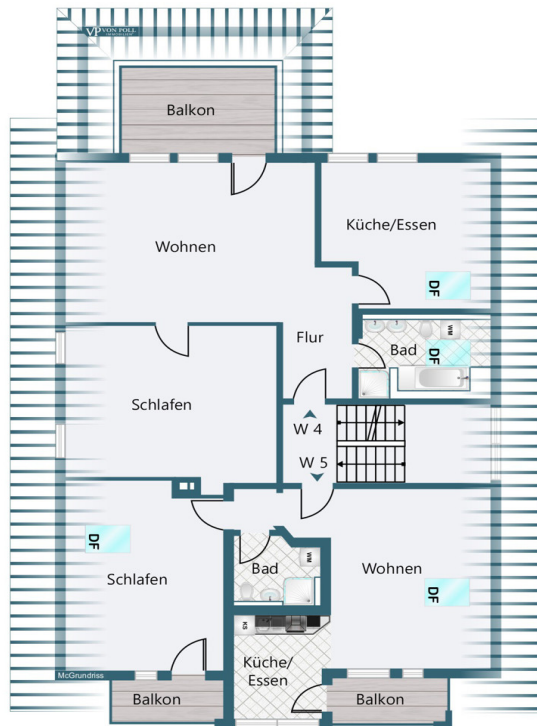
CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## 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: 24085081 - 84174 Eching

## Une première impression

Dieses äußerst gepflegte Wohnhaus befindet sich in idyllischer Lage in Viecht bei Landshut und bietet eine hervorragende Investitionsmöglichkeit. Mit einer vermietbaren Fläche von etwa 554 m<sup>2</sup> und einer Jahreskaltmiete von rund 55.000 Euro ist die Immobilie eine attraktive und rentable Kapitalanlage. Das Gebäude wurde im Jahr 1994 auf einem etwa 1.514 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut, das von Wäldern und Feldern umgeben ist, und bietet somit eine ruhige, naturnahe Umgebung, die gleichzeitig eine gute Lebensqualität vermittelt. Die Immobilie ist vollständig vermietet und in einem ausgezeichneten Zustand. Der Hausmeister, der selbst im Haus wohnt und Mieter ist, übernimmt als „gute Seele“ die Pflege und Instandhaltung des Gebäudes, was für eine zuverlässige Betreuung sorgt. Bei der Hausgemeinschaft handelt es sich um langjährige, solvente Mieter, die auch den Kontakt untereinander pflegen. Wohnung/Büro im Untergeschoss: ca. 167 m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss 1: ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnung im Erdgeschoss 2: ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnung im Obergeschoss 1: ca. 88 m<sup>2</sup> Wohnung im Obergeschoss 2: ca. 52 m<sup>2</sup> Wohnung im Dachgeschoss: ca. 65 m<sup>2</sup> Zur Ausstattung des Hauses gehören eine Öl-Zentralheizung, großzügige Außenbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien. Für Fahrzeuge stehen eine Doppelgarage und zusätzliche Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Die Wohneinheiten verteilen sich auf verschiedene Etagen. Der ca. 700 m<sup>2</sup> große Garten wird aktuell von den Mietern der Erd- und Dachgeschosswohnung gepflegt und genutzt. Diese Immobilie ist ideal für Kapitalanleger, die eine stabile Rendite in einer gefragten Lage rund um Landshut suchen. Der gepflegte Zustand, die langfristige Vermietung und die attraktive Lage garantieren eine solide Investitionsmöglichkeit.

CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie liegt in Viecht, einer beschaulichen Ortschaft bei Landshut, die von einer malerischen Landschaft aus Wäldern und Feldern umgeben ist. Diese idyllische Umgebung bietet eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität, die von Ruhe, Natur und Erholung geprägt ist, ohne dabei auf eine hervorragende Verkehrsanbindung verzichten zu müssen. In den letzten Jahren hat die Nachfrage nach Wohnraum in Viecht stetig zugenommen, was durch die neu ausgewiesenen Bauplätze deutlich wird und die Attraktivität der Region als Wohnort unterstreicht. Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl Landshut als auch München schnell erreichbar. Die nahegelegene Autobahn und Bundesstraße machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler, die gleichzeitig die Vorzüge des Landlebens genießen möchten. Die ländliche Umgebung bietet einen hohen Erholungswert und eine friedvolle Atmosphäre. Für den täglichen Bedarf sind in der nahen Umgebung Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten vorhanden, was eine gute Infrastruktur für Familien und alle Bewohner gewährleistet. Darüber hinaus lädt die naturnahe Lage zu Spaziergängen, Fahrradtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten in der freien Natur ein, wodurch sich eine perfekte Balance zwischen Arbeit und Erholung bietet.

CODE DU BIEN: 24085081 - 84174 Eching

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24085081 - 84174 Eching

## 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)