

Adlkofen / Pattendorf

# Ihr Wohlfühl-Zuhause: Stilvolles, modernes Einfamilienhaus mit Weitblick und Traumgarten

????????? ??????????: 24085079

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



???? ??????: 1.145.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 1.571 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085079	????? ???????	1.145.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
???????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????	2		
????? ?????????????	2015		
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	????????? ??????????????	???????
		????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????????????	?????????	36.72 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	25.09.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	A
????? ????????????	???????????????	?????????????????	
		?????????????	



???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





???????? ????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ????????



??????? ???????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ????????





???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





??????? ???????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ????????



???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

?? ?????????



**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**




**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VP 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:

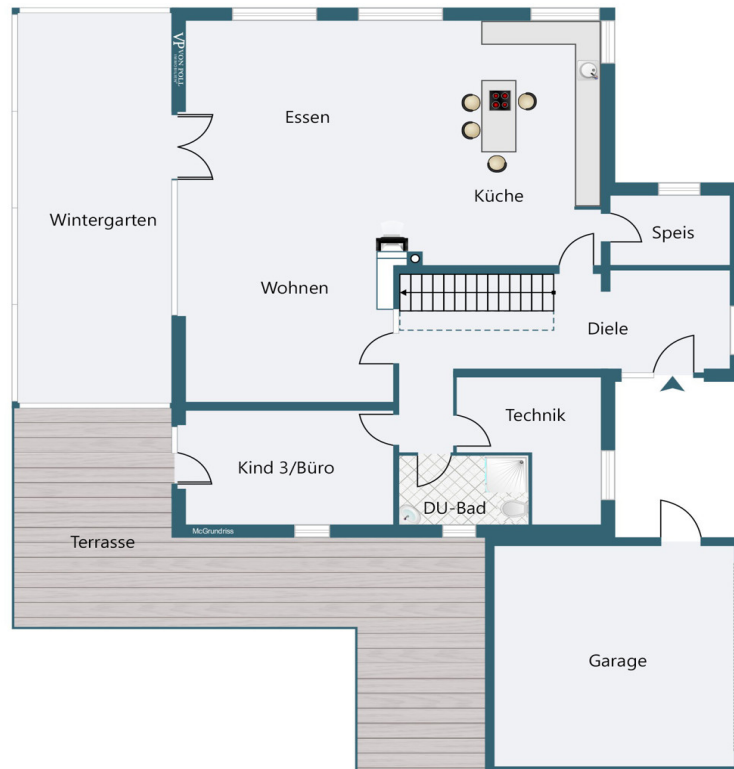
**0871 - 96 59 98 0**

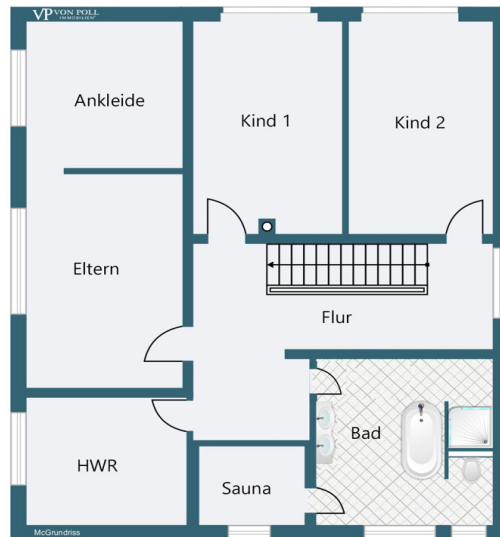
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

??? ?????? ???????????

Diese moderne und liebevoll gestaltete Immobilie aus dem Baujahr 2015 überzeugt auf einem großzügigen Grundstück von 1.571 m<sup>2</sup>, idyllisch am Ortsrand eines Dorfes in der Gemeinde Adlkofen gelegen. Das Einfamilienhaus mit einer beeindruckenden Wohnfläche von 230 m<sup>2</sup> bietet nicht nur Weitblick in die malerische Hügellandschaft, sondern auch jede Menge Platz und Möglichkeiten für eine komfortable und zeitgemäße Lebensweise. Bereits beim Betreten des Hauses fällt die offene Gestaltung auf: Der großzügige Wohnbereich mit einer offenen Küche lädt zu geselligen Abenden ein. Ein besonderes Highlight ist der elegante Kaminofen, der für behagliche Wärme sorgt. Die hochwertigen Materialien wie großformatige Fliesen und edler Eichen-Parkettboden schaffen eine stilvolle Atmosphäre, die durch liebevolle Einrichtungs-elemente, wie das gemütliche Sitzfenster, ergänzt wird. Der Wintergarten bietet einen wunderbaren Übergang von drinnen nach draußen und lässt viel Licht ins Haus. Im Außenbereich erwartet Sie ein traumhafter Salzwasserpool, perfekt für warme Sommertage, sowie ein charmantes Gartenspielhaus für die Kleinsten. Technisch ist das Haus auf dem neuesten Stand: Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit 28,12 Kwp deckt einen Großteil des Energiebedarfs ab, während eine moderne Wärmepumpe die Heizkosten niedrig hält. Zusätzlich sorgt eine Entkalkungsanlage für weiches Wasser im gesamten Haus. Die Alu-Kunststofffenster mit Raffstores und Jalousien bieten optimalen Schutz und Komfort. Ein besonderes Wellness-Highlight ist die Sauna im Bad, die Ihnen luxuriöse Entspannung in den eigenen vier Wänden ermöglicht. Die Videosprechanlage, das elektrische Einfahrtstor und die Doppelgarage unterstreichen die Ausstattung des Hauses. Dieses großzügige und perfekt geplante Einfamilienhaus bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau – ideal für Familien, die viel Raum, Weitblick und eine liebevoll gestaltete Umgebung schätzen.

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

????????????????? ??? ??????????

Highlights auf einen Blick:

- \* Großzügiges Grundstück von 1.571 m<sup>2</sup>
- \* 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit moderner Architektur
- \* Baujahr 2015 – zeitgemäß und hochwertig
- \* Traumhafter Salzwasserpool im Garten
- \* Wintergarten mit direktem Blick ins Grüne
- \* Offene Küche und stilvolle, großzügige Raumgestaltung
- \* Photovoltaikanlage mit 28,12 Kwp und \* Erdwärmepumpe
- \* Doppelgarage und elektrisches Einfahrtstor
- \* Luxuriöse Sauna mit 9 KW Ofen und Verdampfer
- \* Großformatige Fliesen und Eichenparkett
- \* Kaminofen für gemütliche Winterabende
- \* Alu-Kunststofffenster mit Raffstores und Jalousien in Kinderzimmern
- \* Videosprechanlage für zusätzliche Sicherheit
- \* Idyllische Lage in der Gemeinde Adlkofen mit Weitblick in die Hügellandschaft

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

??? ??? ??? ????????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in Pattendorf, einem idyllischen Dorf in der Gemeinde Adlkofen. Pattendorf liegt in einer ruhigen, naturnahen Umgebung, die besonders durch ihre Hügellandschaft geprägt ist und einen herrlichen Weitblick bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge des Landlebens, ohne auf die Nähe zu wichtigen Infrastrukturen verzichten zu müssen. Adlkofen liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung. Die nächstgelegene größere Stadt, Landshut, ist ebenfalls in kurzer Zeit zu erreichen. Sie verbindet ländliche Ruhe mit urbanen Annehmlichkeiten und bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und weiteren Dienstleistungen. Pattendorf überzeugt nicht nur durch seine naturnahe Lage, sondern auch durch die hervorragende Verkehrsanbindung. Über die B299 und die A92 gelangen Sie schnell in die umliegenden Städte und auch nach München oder den Flughafen. Die Region ist ideal für Familien und Naturliebhaber, die Wert auf eine ruhige und grüne Umgebung legen, gleichzeitig aber gut vernetzt sein möchten. Insgesamt bietet die Lage in Pattendorf, Gemeinde Adlkofen, eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, naturnahem Wohnen und praktischer Anbindung an die umliegenden Zentren.



??????? ???????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 36.72 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

???????? ??????????: 24085079 - 84166 Adlkofen / Pattendorf

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)