

Mallersdorf

# Hier ist Platz für alle Generationen! Heimeliges Dreifamilienhaus in Mallersdorf-Pfaffenberg

VP azonosító: 22085076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 578.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 332 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 961 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Áttekintés

VP azonosító	22085076
Hasznos lakótér	ca. 332 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	12
Hálósobák	9
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1982
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	3 x Garázs

Vételár	578.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2018
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	08.09.2030
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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:

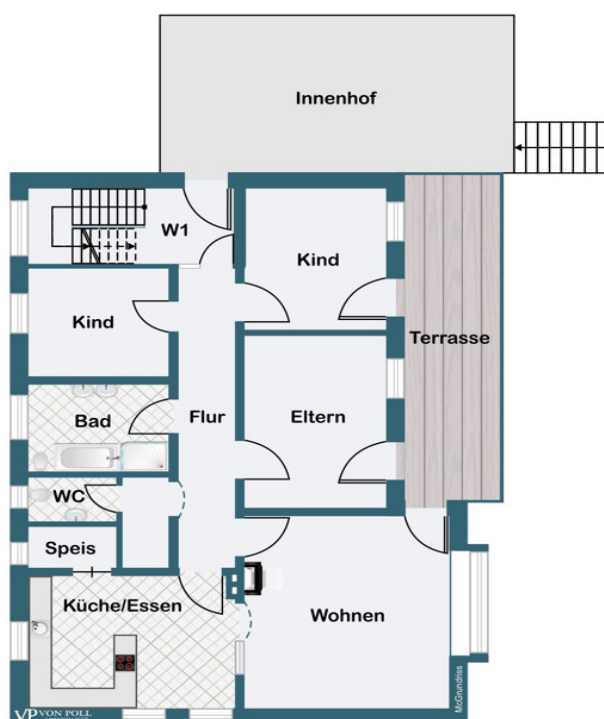
**0871 - 96 59 98 0**

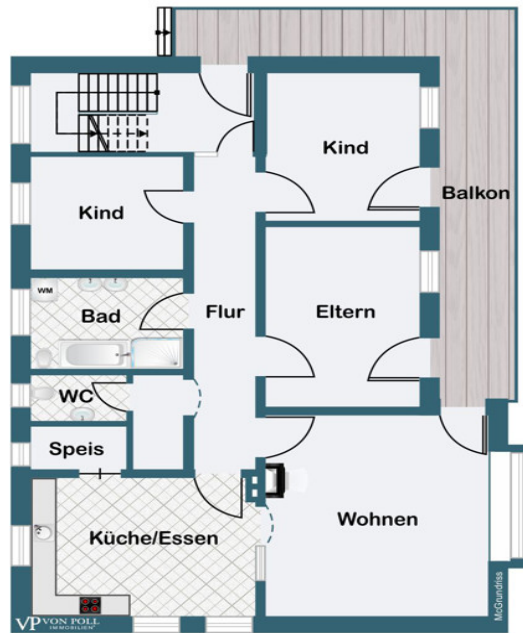
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

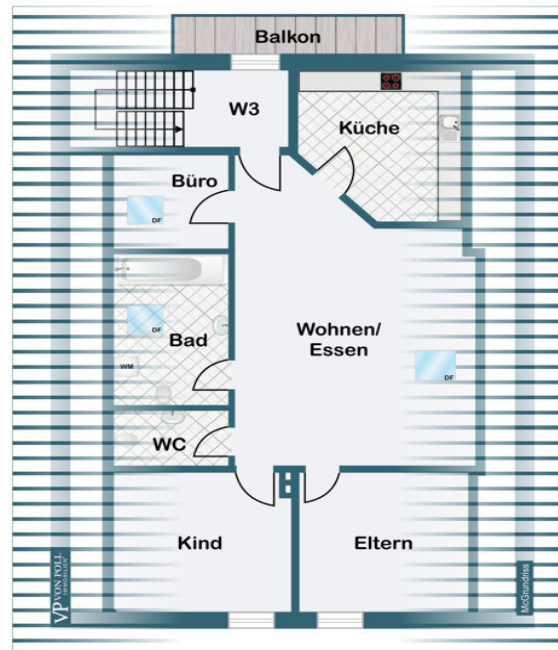
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

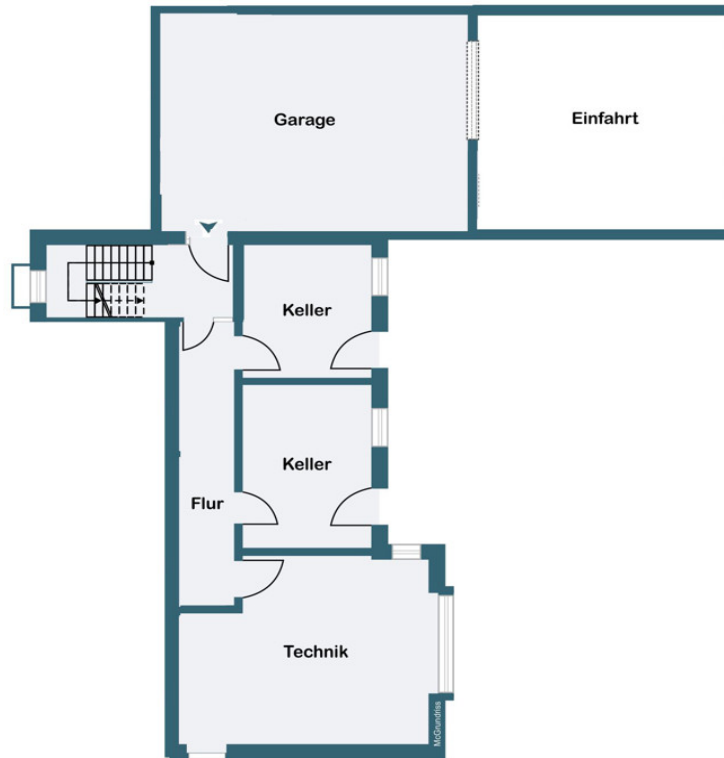
VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf**

## Az els? benyomás

Hier ist Platz für alle Generationen! Heimeliges Dreifamilienhaus in Mallersdorf-Pfaffenberg Sie möchten in einer ruhigen attraktiven Wohnlage leben und Ihr Familienglück genießen? Dann sind Sie hier genau richtig! Das 1982 errichtete Mehrfamilienhaus mit 4 Etagen bietet großzügiges Wohnen verteilt auf 332m<sup>2</sup>. Aktuell sind alle drei Wohneinheiten langfristig vermietet, wodurch die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger interessant sein könnte. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf 22.080,00€. Die Lage des Objekts könnte für Familien und die, die eine werden möchten, nicht besser sein. Inmitten des Ortes Mallersdorf - Pfaffenberg befindet sich diese besondere Immobilie mit einem rund 961 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem von morgens bis abends die Sonne für Sie scheint. Die sehr netten Nachbarn runden das ansprechende Gesamtbild ab. Das gesamte Gebäude wird mit einer Öl-Zentralheizung (Baujahr 2007) erwärmt, von welcher im Jahr 2010 die Heizung inklusive Tank und im Jahr 2018 der Heizölbrenner erneuert wurden. Die Ausstattung und Substanz der 40 Jahre alten Immobilie ist sehr gut, sieht aber einer optischen und zeitgemäßen Modernisierung in verschiedener Hinsicht und nach dem Geschmack der neuen Eigentümer gerne entgegen. Der Dachgeschossausbau erfolgte im Jahr 1989. Hervorzuheben sind die großzügig geschnittenen Räumlichkeiten und der Zugang zum Garten oder Balkon, welche den Wohnwert deutlich aufwerten. Komplettiert wird die Liegenschaft mit insgesamt drei Garagen und ausreichend Stauraum im Kellergeschoss. Nehmen Sie diese einmalige Gelegenheit wahr und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin um sich vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!



**VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf**

## Minden a helyszínr?!

Das attraktive Anwesen befindet sich in ruhiger Lage in Mallersdorf-Pfaffenberg. Hier können Sie sich jeden Tag der grünen und ländlichen Umgebung erfreuen, gleichzeitig sind Infrastruktur und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs in angenehmer Distanz zu erreichen. Ebenso sind Kindergarten, Kita und Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden. Mallersdorf liegt verkehrsgünstig zwischen Regensburg, der Hauptstadt des Regierungsbezirks Oberpfalz und Landshut, dem Regierungsbezirk von Niederbayern, sodass Sie beide Städte mit dem Auto in ca. 40 Fahrminuten erreichen.

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. 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.

VP azonosító: 22085076 - 84066 Mallersdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)