

Eching

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

CODICE OGGETTO: 24085081-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.685.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 554 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.514 m²

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24085081-1
Superficie netta	ca. 554 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Camere da letto	9
Bagni	6
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.685.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 220 m ²
Superficie affittabile	ca. 554 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	119.90 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2024	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



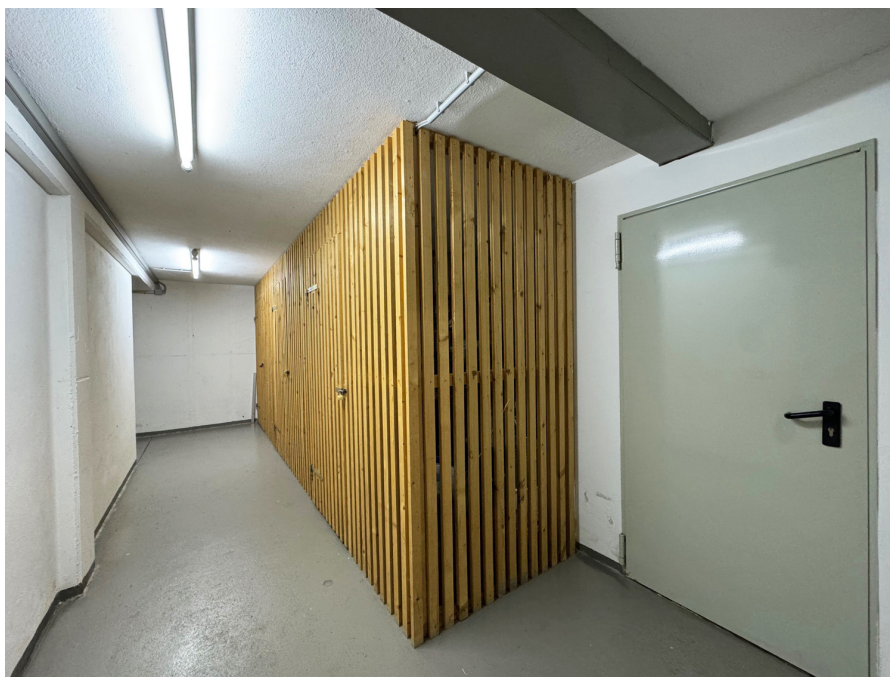
CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

La proprietà



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

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

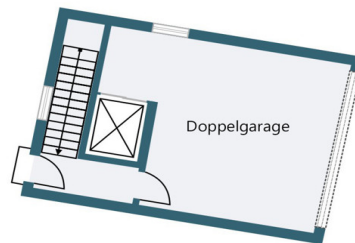
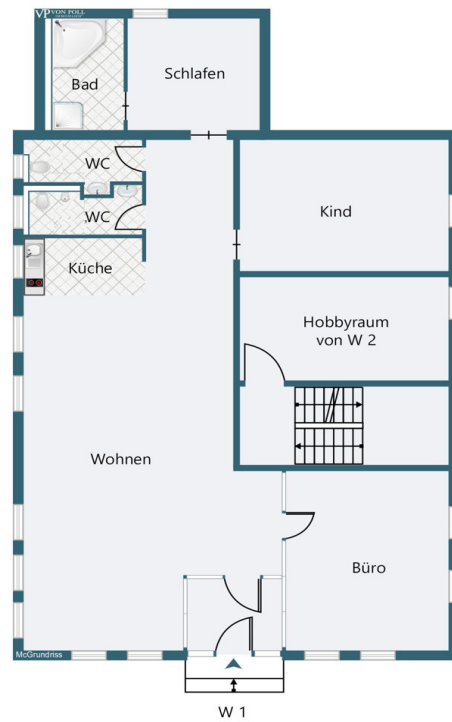
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

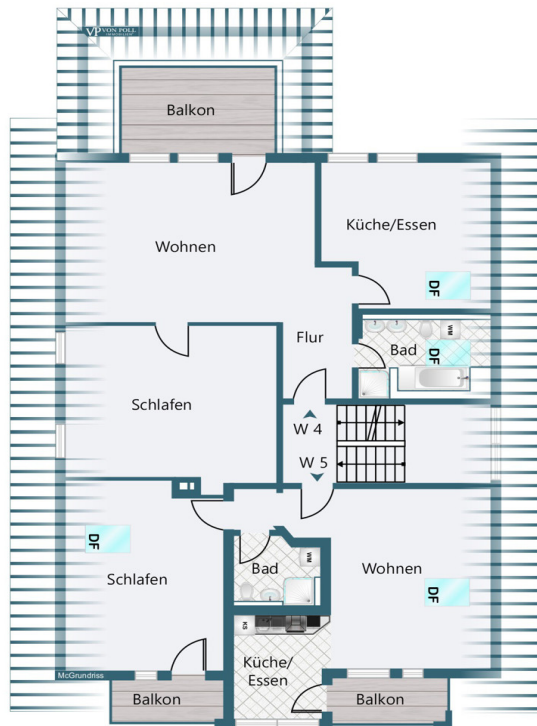
CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

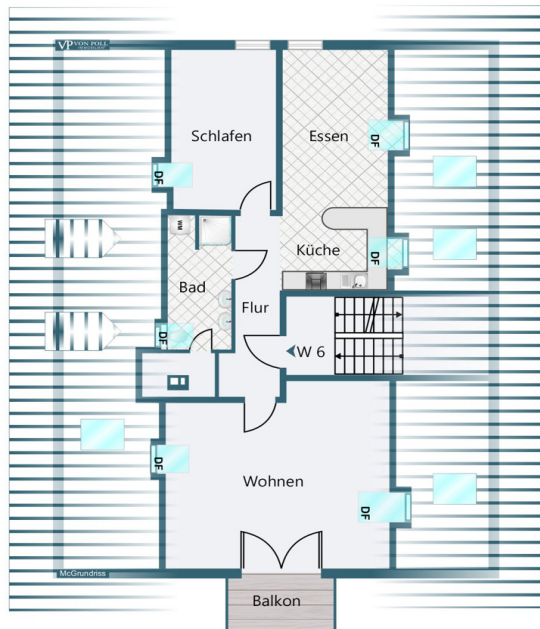
Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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 m² Wohnung im Erdgeschoss 1: ca. 120 m² Wohnung im Erdgeschoss 2: ca. 62 m² Wohnung im Obergeschoss 1: ca. 88 m² Wohnung im Obergeschoss 2: ca. 52 m² Wohnung im Dachgeschoss: ca. 65 m² 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 m² 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.

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 119.90 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24085081-1 - 84174 Eching

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com