

Altdorf

# Ankommen & Wohlfühlen: Modernisiertes Familienhaus mit Garten und Raum für alle

Objektnummer: 25085098

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 113 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25085098                  |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 645.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenmittel                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2019                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 31 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

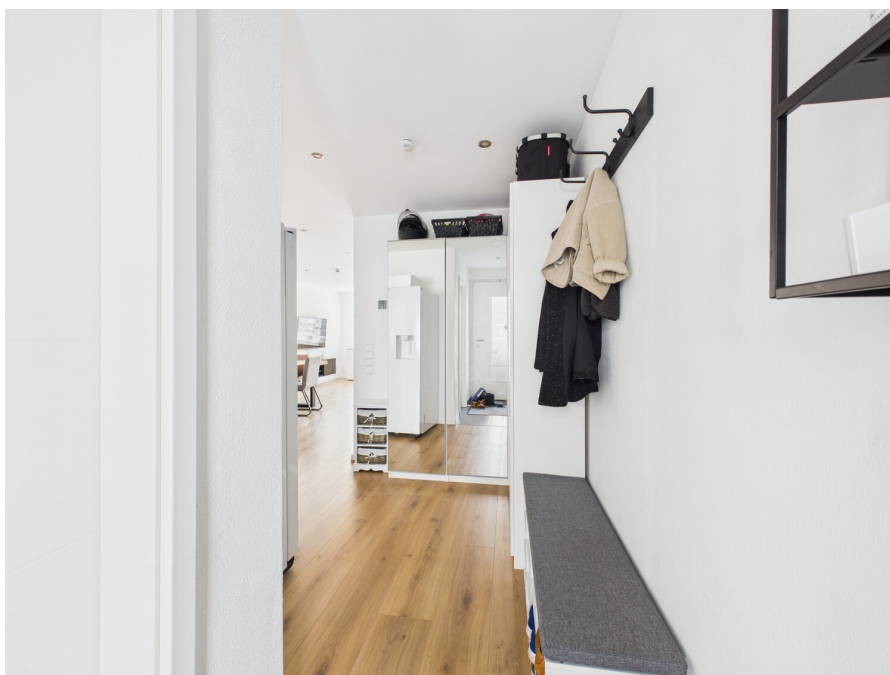
Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergieverbrauch         | 124.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.03.2028       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2002           |

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





**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)

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

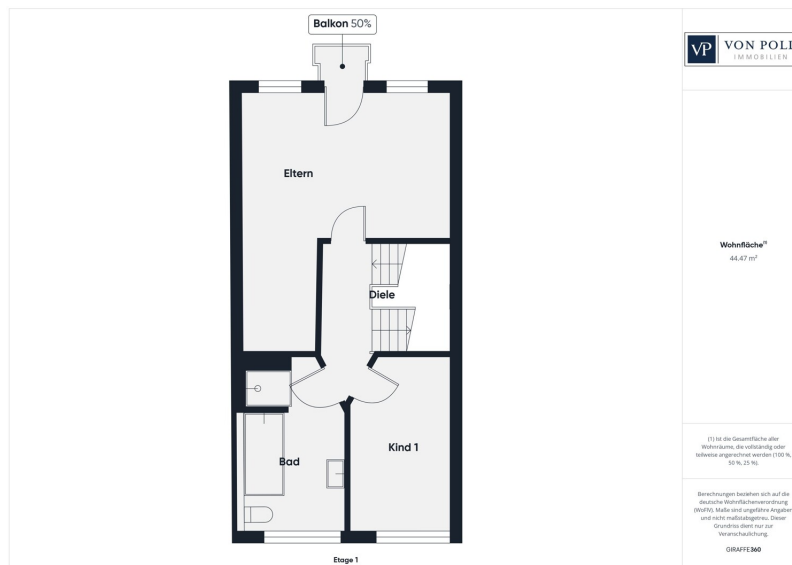
**0871 - 96 59 98 0**

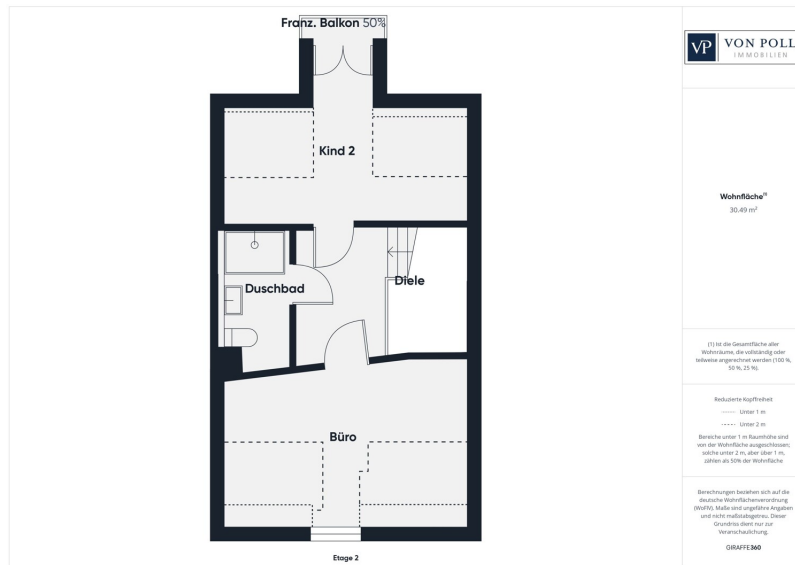
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Dieses familienfreundliche Reihenhaus aus dem Jahr 2002 verbindet modernes Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und bietet auf rund 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstaunlich viel Platz auf einem kompakten Grundstück von 113 m<sup>2</sup>. Die Immobilie wurde 2018/2019 umfassend kernsaniert: Leitungen, Estrich, Fliesen, Böden sowie die Bäder und der Eingangsbereich wurden erneuert. Eine Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in allen Bädern sorgt zusätzlich für behaglichen Wohnkomfort.

Im Erdgeschoss empfängt eine helle Diele mit Gäste-WC. Der offene Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und dem pflegeleichten Garten bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die großzügige, moderne Einbauküche aus 2019 mit hochwertigen Elektrogeräten fügt sich perfekt in den Raum ein und lädt zum gemeinsamen Kochen ein.

Das Obergeschoss bietet ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und Zugang zu einem kleinen Balkon, ein Kinderzimmer sowie ein elegantes Bad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Kinderzimmer, ein Gästezimmer und ein modernes Duschbad – ideal für wachsende Familien oder Besucher.

Der Keller überzeugt mit viel Stauraum, einem Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken, einem Hobbyraum sowie einer Wasserenthärtungsanlage. Ein Dachboden mit Heizung bietet zusätzlichen Nutzraum. Zum Haus gehören eine Fertiggarage mit Stromanschluss und Stauraum sowie ein weiterer Stellplatz.

Dank der hochwertigen Sanierungen, der modernen Ausstattung und des effizienten Raumangebots ist dieses Haus die ideale Wahl für Familien, die großzügiges Wohnen auf wenig Grundstücksfläche suchen.

Hier ist der Link für die 360°-Digitaltour um einen ersten Eindruck von dem Reihemittelhaus zu erhalten:

<https://tour.giraffe360.com/3b54b68ca94f422c8469c128669dcf65>

Überzeugen Sie sich am Besten persönlich bei einer Besichtigung von dieser Immobilie.

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Ausstattung und Details

- \* Familienfreundliches Raumkonzept mit 5 Zimmern auf ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Kompaktes Grundstück (113 m<sup>2</sup>) – pflegeleicht und praktisch
- \* Umfassend kernsaniert 2018/2019 (Leitungen, Estrich, Böden, Fliesen, Bäder, Eingangsbereich)
- \* Moderne Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in allen Bädern
- \* Helle, großzügige Wohnküche (2019) mit hochwertigen Elektrogeräten
- \* Einladender Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- \* Zeitgemäße Badezimmer (3 Stück) – davon eins mit Badewanne und Doppelwaschtisch
- \* Komfortables Elternschlafzimmer mit Ankleide und kleinem Balkon
- \* Vielseitiges Dachgeschoss mit Kinder- und Gästezimmer sowie Duschbad
- \* Nützlicher Kellerbereich mit viel Stauraum, Hobbyraum und Hauswirtschaftsraum
- \* Praktische Wasserenthärtungsanlage für hohen Wohnkomfort
- \* Fertiggarage mit Stromanschluss und zusätzlichem Stellplatz
- \* Pflegeleichter Garten mit Sichtschutz und sonniger Terrasse

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Alles zum Standort

Das gepflegte Haus liegt in einer beliebten Wohngegend in Altdorf mit bester Anbindung an die Bundesautobahn A92 Deggendorf – München.

Die nahegelegene Bushaltestelle eröffnet ihren und ihrer Familie eine ausgezeichnete Mobilität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Metzger und Bäcker gibt es in unmittelbarer Nähe.

Ebenso ist die medizinische Versorgung mit vielen Praxen ausreichend gegeben.

Viele Freizeitmöglichkeiten eröffnen schöne Aktivitäten.

So ist der herrliche Golfplatz Oberlippach schnell erreichbar. Zusätzlich bieten viele Rad- und Wanderwege mannigfache Optionen und verschiedene Sportvereine ergänzen das sehr gute Angebot.

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25085098 - 84032 Altdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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