

Adlkofen

Ein Zuhause zum Verlieben! Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage Adlkofens!

Codice oggetto: 25085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 640.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 226 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 812 m²

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

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

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085045
Superficie netta	ca. 226 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1974

Prezzo d'acquisto	640.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	19.05.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	193.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1974

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftstelleninhaber

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



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

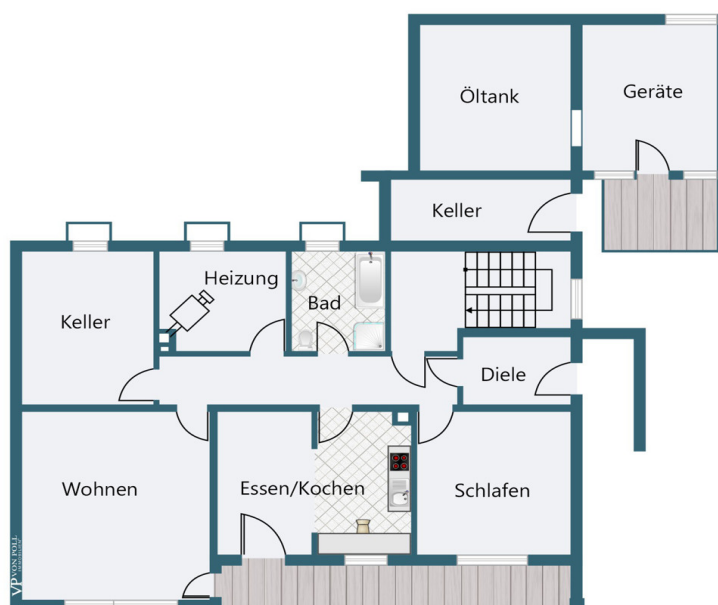
Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

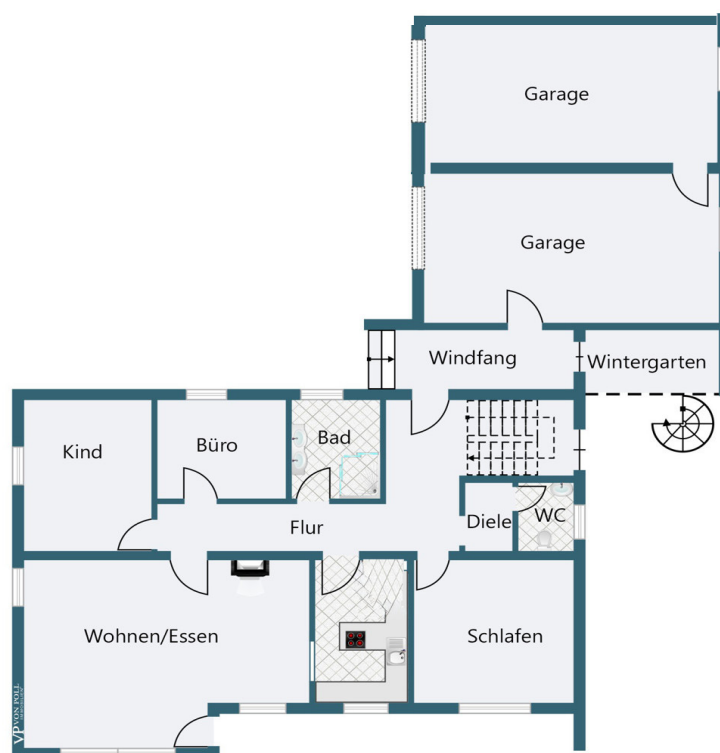
La proprietà



Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

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: 25085045 - 84166 Adlkofen

Una prima impressione

Ein Zuhause zum Verlieben!!!

Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage von Adlkofen!!!

Am Himmelreich – schon der Straßenname verspricht, was dieses außergewöhnliche Zuhause hält: Ruhe und Privatsphäre mit Nähe zur Natur und nur ca. 10 km von Landshut entfernt.

Das sehr gepflegte und in den letzten Jahren perfekt erneuerte Einfamilienhaus schmiegt sich harmonisch in die Hanglage und garantiert Rückzugsorte voller Charme und Geborgenheit.

Die moderne Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 136 m² und empfängt mit großzügiger Offenheit und feinen Details. Drei helle Schlafzimmer, ein neuwertiges Bad mit stilvollen Akzenten sowie ein elegantes Gäste-WC schaffen Komfort und Atmosphäre. Die moderne Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, verbunden mit dem einladenden Wohnbereich, in dem ein meisterhaft gesetzter Kaminofen ein absolutes Highlight darstellt. Das edle Echtholzparkett und die 3-fachverglaste Holz-Alufenster verstärken den positiven Gesamteindruck.

Zwei schicke Lieblingsplätze machen das Wohnen hier einzigartig: Ein weitläufiger Glasbalkon eröffnet herrliche Ausblicke ins Grüne – ideal für Sonnenstunden und laue Abende. Der verglaste Freisitz mit Abgang in den Garten ist etwas zurückgesetzt und verspricht ungestörte Ruhe.

Auch die ca. 90 m² große Einliegerwohnung überzeugt mit Großzügigkeit: Ein heller Wohn-/Essbereich mit ansprechender Küchenzeile, ein eigener Eingang sowie ein großzügiger Garderobenbereich machen sie zum idealen Raum für Gäste, Nachwuchs, Eltern oder zur Vermietung.

Ein liebevoll angelegter Garten mit ruhigen Ecken und einladenden Pfaden, ein abgeschirmter und gepflasterter Platz zum Verweilen sowie eine sehr geräumige Doppelgarage runden dieses überdurchschnittliche Angebot ab.

Ein Haus wie ein Versprechen für alle, die das Besondere lieben und das Am Himmelreich.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 10 km östlich von Landshut entfernt.

Das gepflegte Anwesen befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Adlkofen.

Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Zusätzlich stehen den Bewohnern von Adlkofen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Kita, Kindergarten und Grundschule zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Sportarten und Hobbies.

Zur Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. ins Zentrum von Landshut benötigt man mit dem Auto maximal ca. 15 Minuten.

.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Codice oggetto: 25085045 - 84166 Adlkofen

Partner di contatto

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

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com