

Altdorf

Lebensqualität pur – Natur, Gemeinschaft und Stadtnähe vereint

Property ID: 25085089

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 695.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 477 m²

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

At a glance

Property ID	25085089
Living Space	ca. 155 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	695.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 120 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	152.96 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	02.09.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



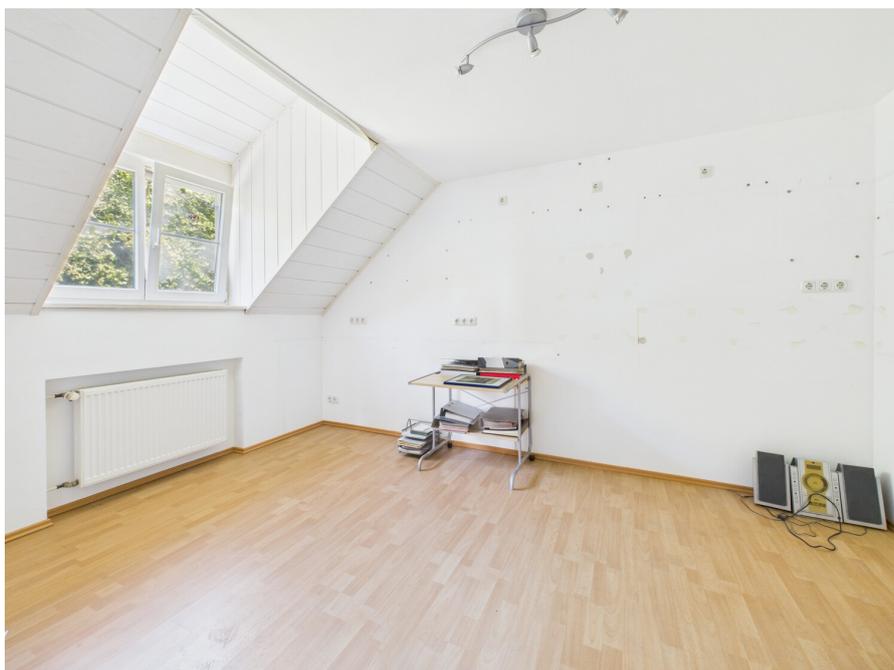
Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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:

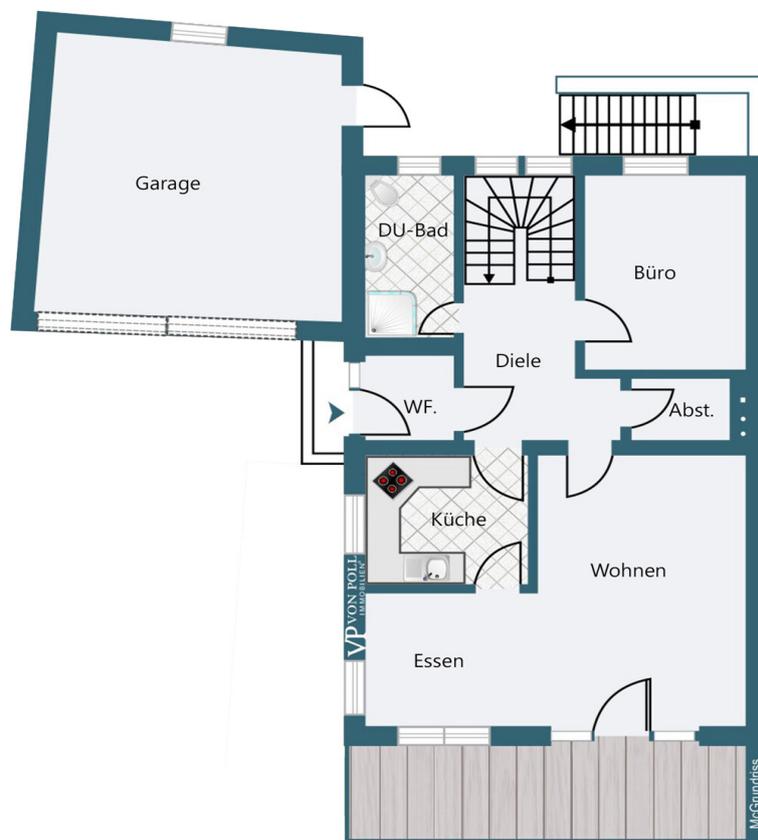
0871 - 96 59 98 0

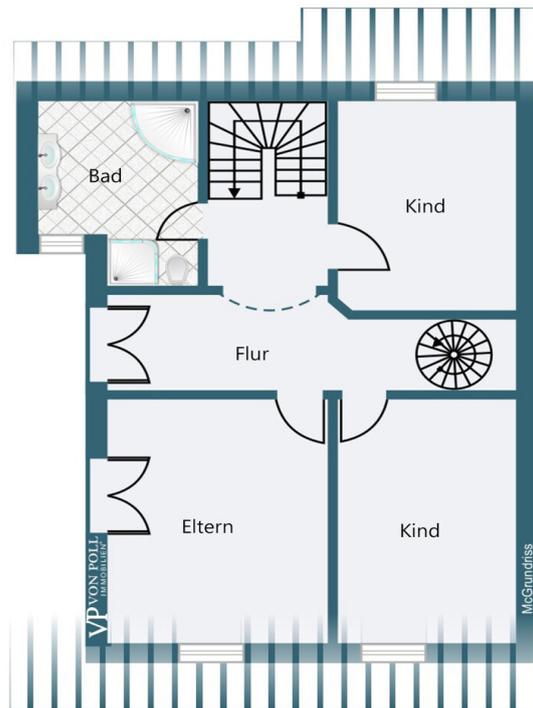
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

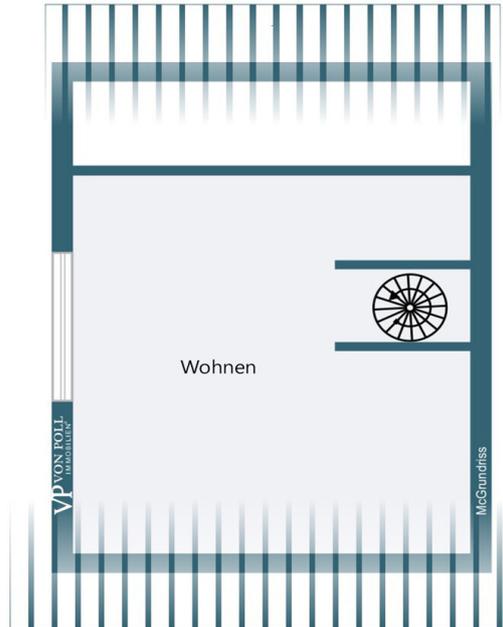
www.von-poll.com/landshut

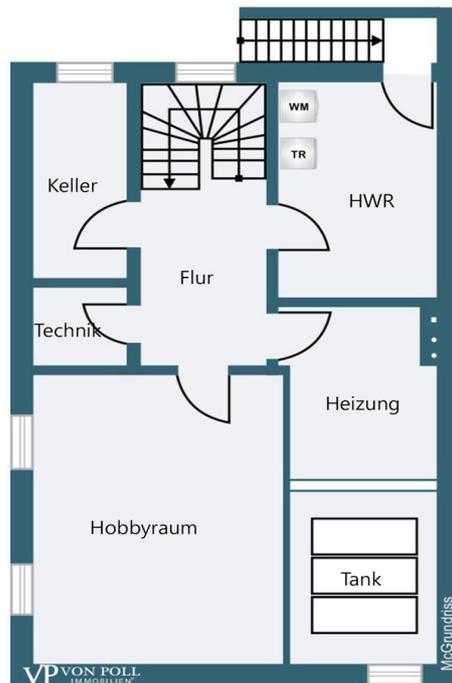
Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1996 vereint großzügiges Wohnen mit viel Gemütlichkeit und einer besonders familienfreundlichen Lage in Altdorf bei Landshut. Mit ca. 155 m² Wohnfläche auf vier Ebenen und einem Grundstück von 477 m² bietet das Haus reichlich Raum für individuelle Wohnideen und entspanntes Familienleben.

Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse schafft ein freundliches Ambiente und lädt zu geselligen Stunden ein. Die Terrasse ist mit einer neuen Überdachung sowie einer Markise ausgestattet – ideal für lange Sommerabende im Freien. Der neu errichtete Metallzaun sorgt zusätzlich für Geborgenheit und Privatsphäre.

Ein besonderes Plus ist die nachhaltige Regenwassernutzung: Eine Zisterne sammelt und filtert das gesamte Regenwasser, das anschließend für die Toiletten im Keller und Erdgeschoss sowie für die Gartenbewässerung genutzt wird – eine clevere und kostensparende Lösung.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, drei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen gefliesten Räumen – außer im Keller – für wohlige Wärme. Ergänzt wird dies durch eine regelmäßig gewartete Entkalkungsanlage im Keller. Dort befindet sich zudem eine Dusche mit WC sowie Anschlüsse für eine Sauna.

Sowohl im Erdgeschoss als auch im Keller ist jeweils eine Küche vorhanden, die gerne im Haus verbleiben kann. Auch die Badmöbel dürfen übernommen werden. Zwei Garagen sowie vier Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge.

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr – ideal für Familien und alle, die Wert auf ein entspanntes Wohnumfeld legen. Der schnelle Autobahnanschluss Richtung München macht das Haus auch für Pendler besonders attraktiv.

Ein Zuhause, das Platz, Gemütlichkeit und eine hervorragende Lage harmonisch miteinander verbindet.

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Altdorfer Ortsteil Pfettrach – einer der gefragtesten Wohnlagen im Umkreis von Landshut. Der idyllische Ort zeichnet sich durch eine ländliche Ruhe, eine gewachsene Struktur und eine sehr angenehme Nachbarschaft aus. Pfettrach bietet ein familiäres Umfeld, in dem man schnell Anschluss findet und gleichzeitig die Vorzüge einer naturnahen Umgebung genießt.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur hervorragend: In Altdorf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten zur Verfügung. Auch das Vereinsleben ist in Pfettrach und der gesamten Gemeinde stark ausgeprägt und sorgt für ein lebendiges Miteinander.

Die Verkehrsanbindung ist ideal – über die nahegelegene A92 erreicht man München in kurzer Zeit, ebenso Deggendorf oder den Flughafen München. Auch die Stadt Landshut mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Kultur- und Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Fahrminuten entfernt.

Eingebettet in die Hügellandschaft Niederbayerns, punktet Pfettrach mit einer reizvollen Umgebung, die sich perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten eignet. Ein Wohnort, der Ruhe, Natur und Lebensqualität harmonisch verbindet – und dennoch mitten im Herzen einer dynamischen Region liegt.

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 152.96 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25085089 - 84032 Altdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com