

Bruckberg

Familienfreundliches Wohnen in Gündlkofen – saniert, energieeffizient, vielseitig nutzbar

CODE DU BIEN: 25085075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 722 m²

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085075
Surface habitable	ca. 260 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	3
Année de construction	1982
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	31.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété



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

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Une première impression

Großzügiges Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung und modernem Wohnambiente in Bruckberg-Gündelkofen

Dieses ansprechende Zweifamilienhaus überzeugt durch eine gelungene Kombination aus zeitgemäßem Komfort, großzügigen Raumverhältnissen und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten. Ursprünglich 1982 erbaut, wurde das Gebäude 2014 von Grund auf umfassend saniert und nahezu neu aufgebaut.

Die Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² beinhaltet anteilig die großen Terrassen. Somit beträgt die reine Wohnfläche rund 230 m².

Im oberen Geschoss erwartet Sie ein modernes Wohnambiente mit hohen Decken, einem großzügigen Wohn- und Essbereich, separater Küche sowie einem stilvollen Panoramakamin, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Ein zeitgemäßes Bad rundet das attraktive Gesamtbild ab.

Die untere Wohneinheit bewahrt in Teilbereichen noch den ursprünglichen Charakter und bietet sich ideal für individuelle Gestaltungsideen an. Beide Wohnungen verfügen über eine durchdachte Raumaufteilung und bieten viel Platz für ein komfortables Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Zur Ausstattung zählen eine hochwertige Einbauküche, Parkett- und Fliesenböden, Gäste-WC, Kamin sowie moderne Haustechnik mit Luft-/Wasser-Wärmepumpe.

Das Haus umfasst insgesamt 7 Zimmer und 3 Bäder. Zwei große Terrassen und ein pflegeleichter Garten schaffen ideale Rückzugsorte für entspannte Stunden im Freien. Darüber hinaus stehen Ihnen ca. 100 m² zusätzliche Nutzfläche, 3 Frei- und 2 Garagenstellplätze zur Verfügung.

Dank der modernen technischen Ausstattung und dem äußerst gepflegten Zustand genießen Sie hier ein hohes Maß an Wohnkomfort und Energieeffizienz (Effizienzklasse A).

Ein vielseitiges Haus mit vielen Möglichkeiten – für anspruchsvolles Wohnen, generationenübergreifende Nutzung oder als wertstabile Kapitalanlage.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/ff1323a9ac704e6986c75516be466c85/>

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Ursprünglich Baujahr 1982, 2014 von Grund auf modernisiert und nahezu neu aufgebaut
- * Großzügige Wohnfläche: Ca. 260 m² inkl. zwei großer Terrassen (reine Wohnfläche ca. 230 m²)
- * Flexible Nutzung: Zwei Wohneinheiten plus Einliegerwohnung – ideal für Generationenwohnen oder Vermietung
- * Modernes Wohnambiente: Offener Wohn-/Essbereich mit hohen Decken und Panoramakamin im Obergeschoss
- * Energieeffizient: Luft-/Wasser-Wärmepumpe, Dreifachverglasung, Energieeffizienzklasse A (31,3 kWh/m²a)
- * Zusätzliche Heizoption: Möglichkeit zur Holzheizung für wohlige Wärme an kalten Tagen
- * Zwei große Terrassen: Je ca. 30 m² Fläche zum Entspannen und Genießen
- * Hochwertige Einbauküche: Im Kaufpreis enthalten
- * Pflegeleichter Garten: Mit ansprechendem Grün und viel Privatsphäre
- * Großzügige Stellplatzsituation: 3 Freiplätze und 2 Garagen direkt am Haus
- * Gepflegter Gesamtzustand: Sofort bezugsfertig ohne Renovierungsstau
- * Ruhige Lage: Gewachsenes Wohngebiet mit netter Nachbarschaft in Gündelkofen
- * Sehr gute Anbindung: Schnell auf der A92 Richtung München oder in wenigen Minuten in Landshut
- * Lebendiges Umfeld: Kindergärten, Schulen, Vereine und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Tout sur l'emplacement

Attraktive Lage in Bruckberg-Gündelkofen – Ruhiges Wohnen mit bester Anbindung

Dieses Zweifamilienhaus befindet sich in einer angenehmen, gewachsenen Wohnlage von Bruckberg, im beliebten Ortsteil Gündelkofen. Die Nachbarschaft ist geprägt von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten – ein Umfeld, in dem Sie sich sofort zuhause fühlen werden.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Über die B11 und die nahegelegene A92 erreichen Sie München in etwa 45 Minuten Fahrzeit. Auch die Stadt Landshut liegt nur rund 10 Autominuten entfernt und bietet Ihnen sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Angebote und weiterführende Schulen.

Vor Ort profitieren Sie von einer hervorragenden Nahversorgung. In Bruckberg finden Sie diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien und kleinere Fachgeschäfte. Für Familien besonders wichtig: Im Ort gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen sind bequem in Landshut erreichbar.

Das soziale und kulturelle Leben in Gündelkofen und Bruckberg wird durch ein aktives Vereinswesen bereichert – ob Sportvereine, Musikgruppen oder Traditionsvereine, hier finden Sie zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und zur schnellen Integration ins Gemeindeleben.

Auch für Naturfreunde hat die Umgebung viel zu bieten: Spazier- und Radwege entlang der Isar oder durch die umliegenden Wälder laden zu erholsamen Ausflügen ein. Gleichzeitig wohnen Sie ruhig und familienfreundlich – ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Metropolregion München macht diesen Standort besonders attraktiv – für Familien, Berufspendler und alle, die Wert auf ein ausgewogenes Lebensumfeld legen.

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.1.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 31.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25085075 - 84079 Bruckberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com