

Buch am Erlbach

## Exklusives Anwesen mit vielseitigen Möglichkeiten – Großzügigkeit, Komfort und ländliche Idylle

*Número de propiedad: 25085020*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: **1.195.000 EUR** • SUPERFICIE HABITABLE: **ca. 368,66 m<sup>2</sup>** • HABITACIONES: **11** • SUPERFICIE DEL TERRENO: **1.408 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## De un vistazo

|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25085020                                                    |
| Superficie habitable | ca. 368,66 m <sup>2</sup>                                   |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                           |
| Habitaciones         | 11                                                          |
| Dormitorios          | 7                                                           |
| Baños                | 4                                                           |
| Año de construcción  | 1978                                                        |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches,<br>2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                                 |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.195.000 EUR                                                                   |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernización / Rehabilitación | 2013                                                                            |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                         |
| Método de construcción         | Sólido                                                                          |
| Espacio utilizable             | ca. 176 m <sup>2</sup>                                                          |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Pellet     |
| Certificado energético válido hasta | 26.04.2032 |
| Fuente de energía                   | Pellets    |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 156.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1971                   |

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



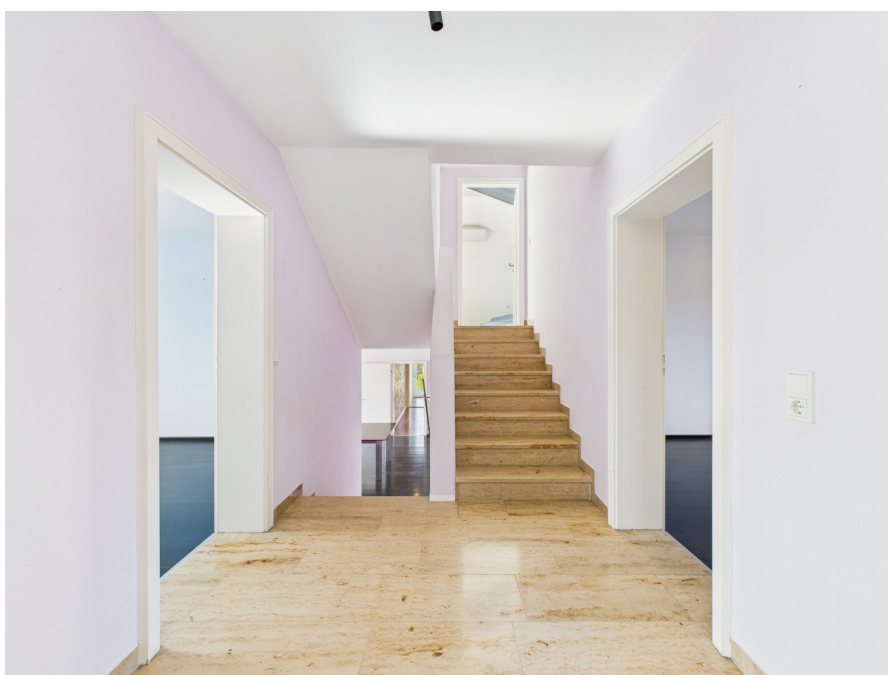
Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad



| Objekt   | Fläche | Preis   | Preis/m² |
|----------|--------|---------|----------|
| Objekt 1 | 140 m² | 4.150€  | 29,64€   |
| Objekt 2 | 140 m² | 313,35€ | 223,82€  |
| Objekt 3 | 140 m² | 655,15€ | 468,68€  |

**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)

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## La propiedad

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:

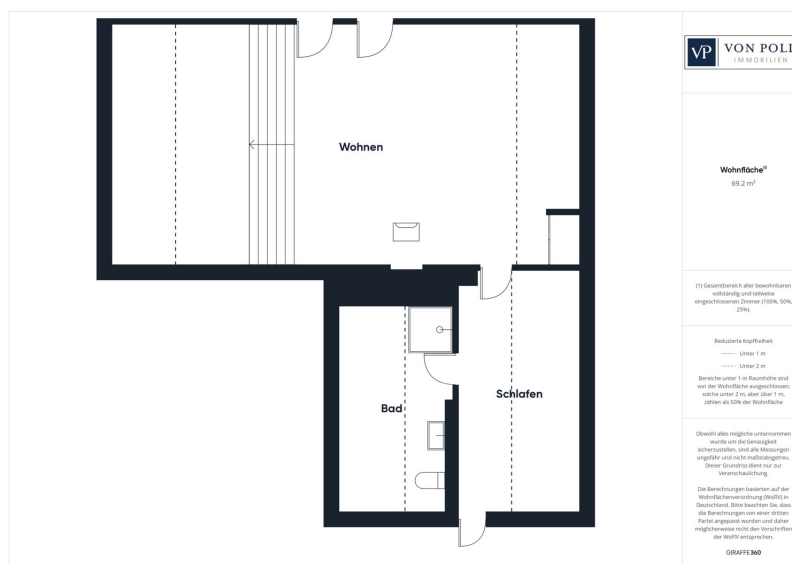
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach**

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Una primera impresión

Dieses beeindruckende, äußerst großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder einfach zum großzügigen Leben mit viel Raum für individuelle Gestaltung. Mit einer Wohnfläche von ca. 368 m<sup>2</sup> auf einem 1.408 m<sup>2</sup> großen Grundstück bleiben hier keine Wünsche offen.

Das Haus wurde 1978 in solider Massivbauweise errichtet und 2013 hochwertig saniert und modernisiert. Die durchdachte Architektur mit bis zu drei möglichen Wohneinheiten schafft maximale Flexibilität. Großzügige Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume und ein ausgebauten Dachgeschoss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre mit modernem Komfort.

Besonders hervorzuheben sind die geschmackvolle Kombination aus hochwertigen Materialien, die moderne Ausstattung sowie die stilvolle Gestaltung der Außenbereiche. Der liebevoll angelegte Steingarten verleiht dem Anwesen eine exklusive Note. Mehrere Terrassenbereiche laden zum Verweilen ein, während das moderne Carport mit angrenzendem Gartenraum ausreichend Stellplätze bietet.

Dieses Haus verbindet luxuriöses Wohnen mit durchdachter Funktionalität und bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die auf der Suche nach einem großzügigen, komfortablen Zuhause mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sind. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Highlights dieser Immobilie begeistern.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Detalles de los servicios

Highlights auf einen Blick:

- \* Großzügige Wohnfläche – ca. 368 m<sup>2</sup> mit flexibler Raumaufteilung
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Mehrgenerationenwohnen, Arbeiten & Wohnen oder Vermietung
- \* Hochwertig saniert & modernisiert – aufwändige Renovierung 2013
- \* Ausgebautes Dachgeschoss – zusätzlicher Wohnraum mit Komfort
- \* Lichtdurchflutete Räume – helle, offene Gestaltung für ein angenehmes Wohngefühl
- \* Attraktive Außenbereiche – liebevoll angelegter Steingarten & mehrere Terrassen
- \* Modernes Carport mit Gartenraum – ausreichend Stellplätze für Fahrzeuge
- \* Energieeffiziente Ausstattung – Pelletheizung, Fußbodenheizung & Klimageräte
- \* Idyllische Lage mit guter Anbindung – schnell in Landshut, München & am Flughafen
- \* Lebendige Dorfgemeinschaft – familienfreundliche Infrastruktur & vielseitiges Vereinsleben

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Todo sobre la ubicación

Buch am Erlbach ist ein idyllischer Ort mit einer außergewöhnlichen Lebensqualität. Hier trifft ländliche Ruhe auf eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur – eine perfekte Kombination für alle, die naturnah wohnen möchten, ohne auf Komfort und Erreichbarkeit zu verzichten. Die Nähe zu Landshut, die schnelle Anbindung an die Autobahn A92 und die kurze Fahrzeit zum Flughafen München machen diesen Standort besonders attraktiv für Pendler und Vielreisende. Auch die Münchner Innenstadt ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Dorfgemeinschaft in Buch am Erlbach ist geprägt von Zusammenhalt und einem aktiven Miteinander. Zahlreiche Vereine aus den Bereichen Sport, Kultur und Freizeit bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und fördern das soziale Leben im Ort. Ob Fußball, Tennis, Skiclub oder Theatergruppe – hier findet jeder schnell Anschluss und kann sich in das lebendige Gemeindeleben einbringen.

Besonders für Familien ist dieser Ort ideal: Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in Landshut und Moosburg sind gut erreichbar. Spielplätze, Sportanlagen und zahlreiche Freizeitangebote sorgen dafür, dass sich Kinder hier rundum wohlfühlen. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Restaurants bequem erreichbar.

Buch am Erlbach verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Natur des Landlebens mit der Nähe zu wirtschaftlich starken Städten und einer erstklassigen Anbindung. Wer hier wohnt, genießt ein entspanntes, aber dennoch komfortables Leben in einer Umgebung, die keine Wünsche offenlässt.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 156.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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 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.

Número de propiedad: 25085020 - 84172 Buch am Erlbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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