

Altdorf

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

Número de propiedad: 25085098

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 113 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

- 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: 25085098 - 84032 Altdorf

## De un vistazo

|                      |  |                                |   |
|----------------------|--|--------------------------------|---|
| Número de propiedad  | 25085098                                       | Precio de compra               | 645.000 EUR   |
| Superficie habitable | ca. 135 m <sup>2</sup>                         | Casa                           | Chalet adosado central  |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Habitaciones         | 5  | Modernización / Rehabilitación | 2019  |
| Dormitorios          | 4  | Estado de la propiedad         | cuidado   |
| Baños                | 2  | Método de construcción         | Sólido  |
| Año de construcción  | 2002   | Espacio utilizable             | ca. 31 m <sup>2</sup>   |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje | Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón               |

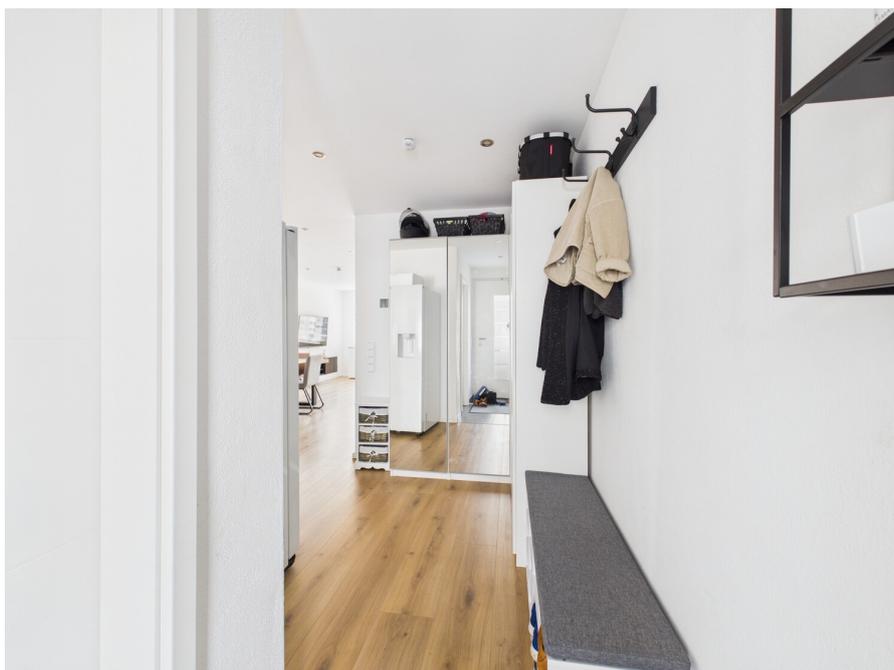
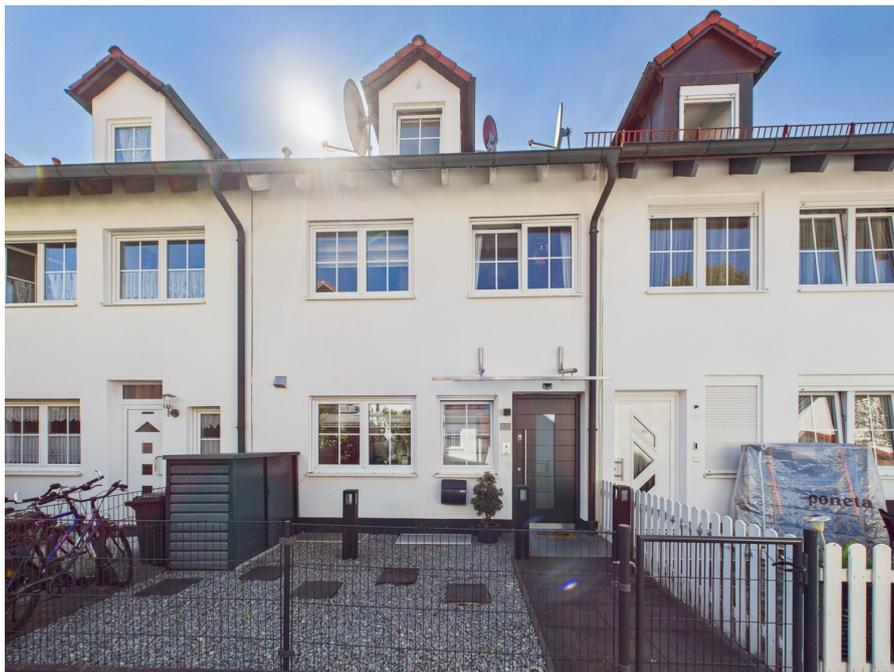
Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |   |                             |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo      |
| Fuente de energía                   | Gas natural ligero             | Consumo de energía final                            | 124.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certificado energético válido hasta | 15.03.2028                     | Clase de eficiencia energética                      | D                           |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2002                        |

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



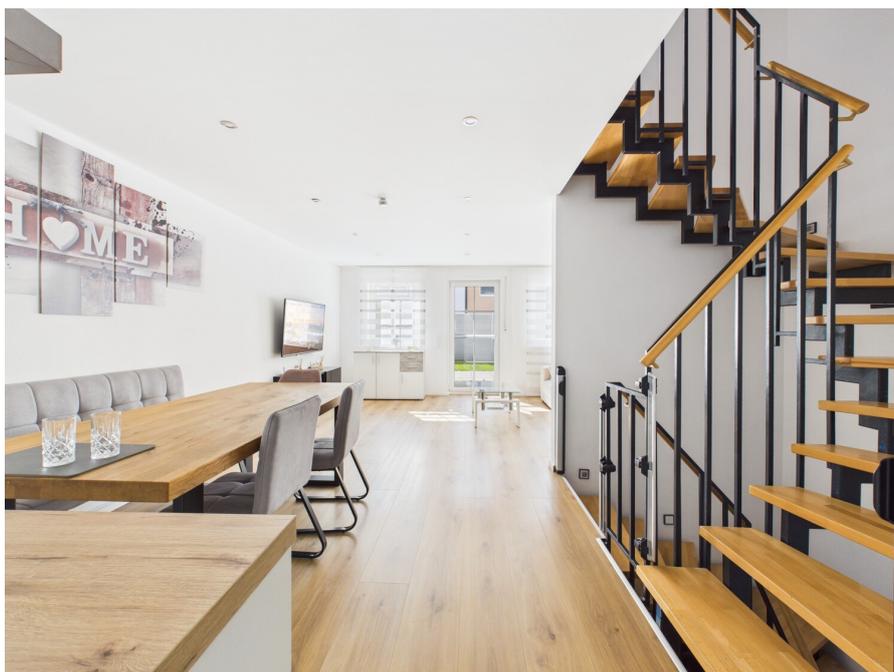
Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



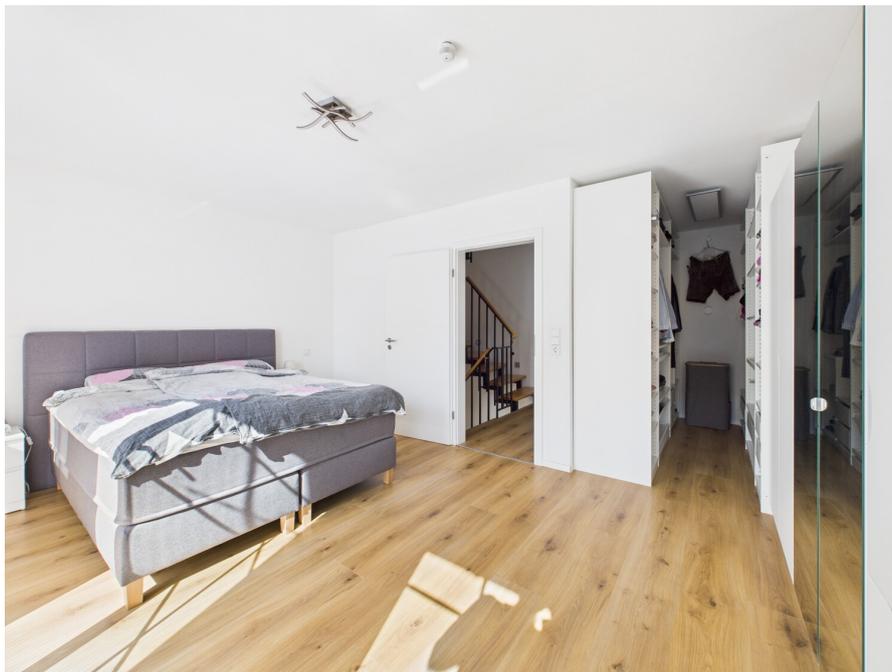
Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



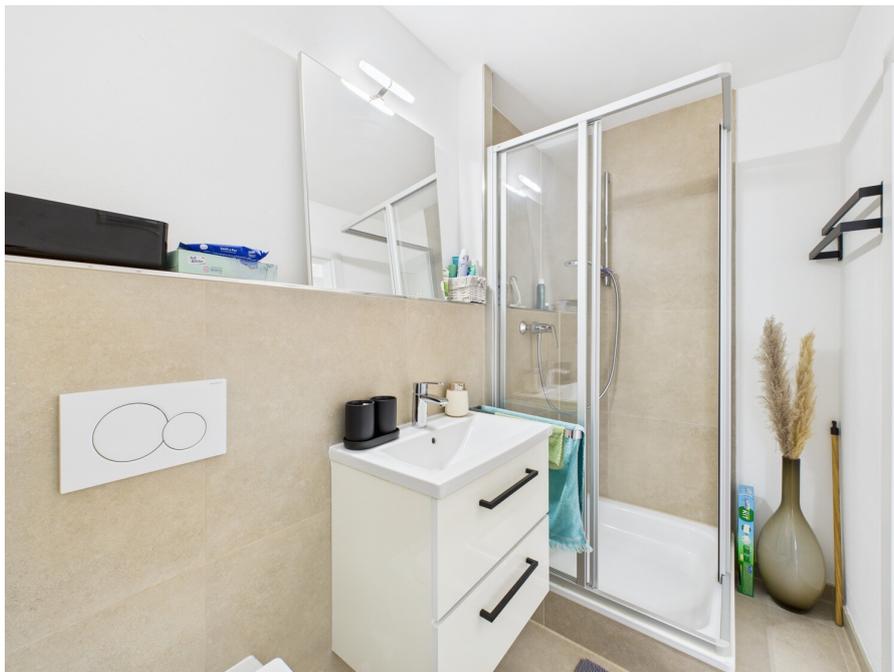
Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



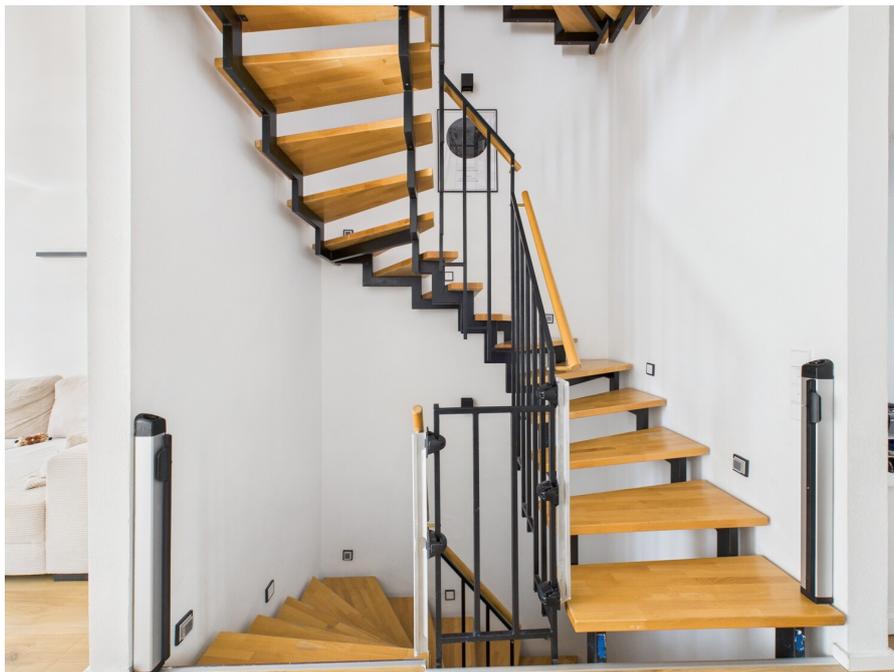
Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad



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

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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**

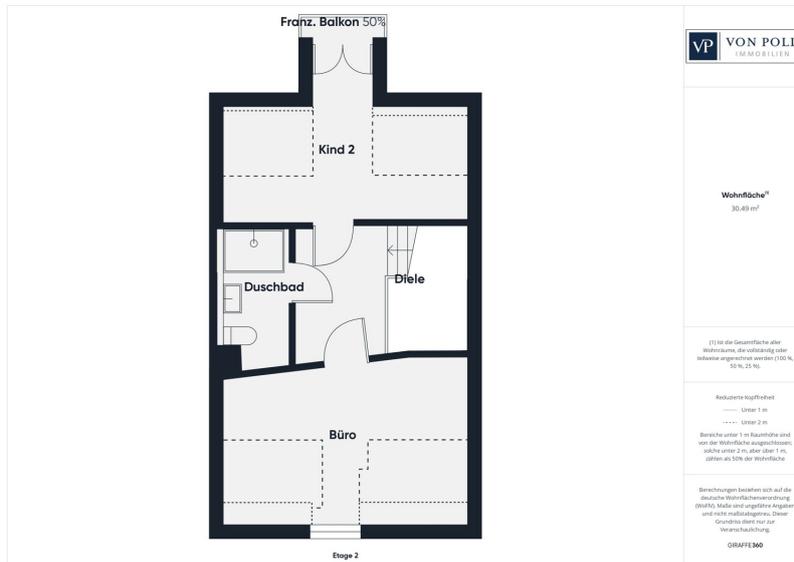
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## 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: 25085098 - 84032 Altdorf

## Una primera impresión

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 Reihenmittelhaus zu erhalten:

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

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

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## Detalles de los servicios

- \* 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

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25085098 - 84032 Altdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)