

Wörth an der Isar

Wohlfühlort für Groß und Klein! Modernes Einfamilienhaus in familiärer Nachbarschaft-Wörth a.d. Isar

Objektnummer: 24085014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 625.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 138 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 347 m²

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

Auf einen Blick

Objektnummer	24085014
Wohnfläche	ca. 138 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2021
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	625.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	FERN
Energieausweis gültig bis	01.03.2034
Befeuern	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	82.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

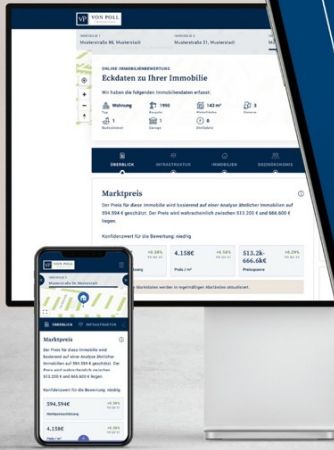
Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

Die Immobilie





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

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Die Immobilie

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

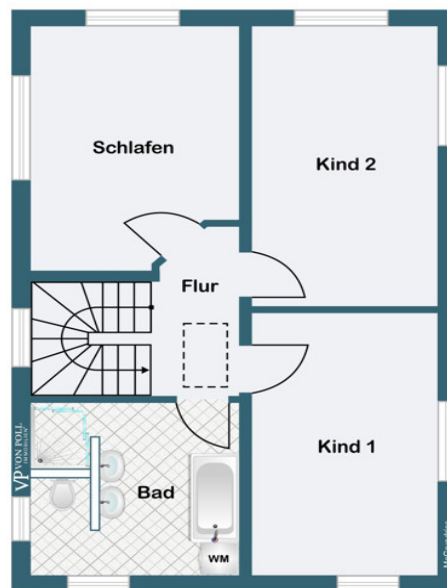
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Ein erster Eindruck

Wohlfühlort für Groß und Klein! Modernes Einfamilienhaus in familiärer Nachbarschaft - Würth a. d. Isar Willkommen in Würth an der Isar. In einer schönen Neubausiedlung, die auf eine nette Familie, oder diejenigen die eine werden möchten, wartet. Ihr zukünftiges Eigenheim wurde im Jahr 2021 in zeitgemäßem Design nach KFW-55-Standard auf einer Grundstücksfläche von 347 m² errichtet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine moderne Raumaufteilung für ein komfortables Wohngefühl auf ca. 138 m² Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum kleinen aber feinen Garten mit Sonnenterrasse in Süd-West-Ausrichtung - der Frühling kann kommen, oder? Trotz der Nähe zur Bahnlinie herrscht hier eine ruhige gemütliche Stimmung. Im Erdgeschoss ist neben dem Wohn- und Essbereich mit der geschmackvollen zeitlosen Einbauküche mit Zugang zur Speisekammer, Platz für ein Home Office oder Gästezimmer. Im Eingangsbereich ist ein Gäste-WC bzw. Duschbad vorhanden. Die obere Etage mit drei großzügigen Schlafzimmern, ist ideal für Familien mit bis zu zwei Kindern. Das Bad mit reichlich Tageslicht verfügt über eine Dusche und eine Badewanne, sowie einen Waschmaschinenanschluss, der durch eine Glaswand abgetrennt ist. Besonders erwähnenswert ist, dass sowohl der Wohnbereich, als auch die Schlafzimmer sehr lichtdurchflutet sind. Die Ausstattung des Hauses spiegelt das Baujahr wieder. So ist die gesamte Immobilie mit einer gemütlichen Fußbodenheizung, 3-fach-verglaste Kunststofffenstern mit elektrischen Rollläden, geschmackvollem Vinylboden und großformatigen Fliesen versehen. Parkplatzprobleme? Nie wieder. Zum Kaufangebot gehören eine Garage, ein Carport und zwei Außenstellplätze. Bereit, wenn Sie es sind! Einem zeitnahen Einzug steht nichts im Wege. Auf Wunsch kann das ein oder andere Möbelstück in der Immobilie verbleiben. Worauf warten Sie? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus in Würth an der Isar bietet eine attraktive Lage innerhalb einer modernen Neubausiedlung. Gelegen im aufstrebenden Würth an der Isar, profitieren Bewohner von einer ruhigen und dennoch zentralen Umgebung. Die Wohnsiedlung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und ein gepflegtes Wohnumfeld aus, ideal für Familien und junge Paare. Die architektonische Gestaltung der Häuser spiegelt zeitgemäßes Design wider. Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen in der näheren Umgebung. Die gute Anbindung an das Verkehrsnetz ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Landshut (18km) und anderen umliegenden Städten. Für Naturfreunde und Aktivitäten im Freien bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Nähe, darunter Spaziergänge entlang der Isar oder Ausflüge in die nahe gelegenen Erholungsgebiete. Insgesamt bietet Würth an der Isar eine ideale Wohnlage für Menschen, die modernes Wohnen in einer dynamischen Gemeinschaft schätzen.

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com