

Buch am Erlbach / Vatersdorf

Charmantes Einfamilien(gartenparadies)haus im Ortsteil Thann bei Buch am Erlbach

Objektnummer: 23085142

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 739 m²

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

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

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	23085142
Wohnfläche	ca. 105 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1998
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	182.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.12.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



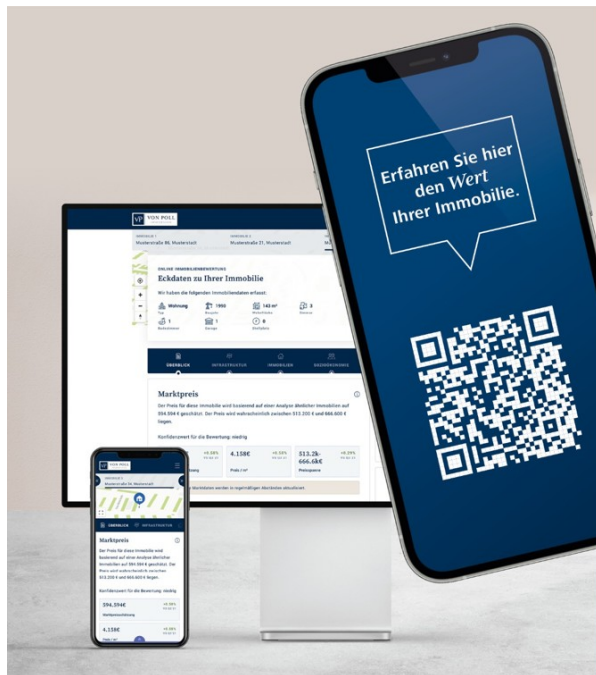
Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

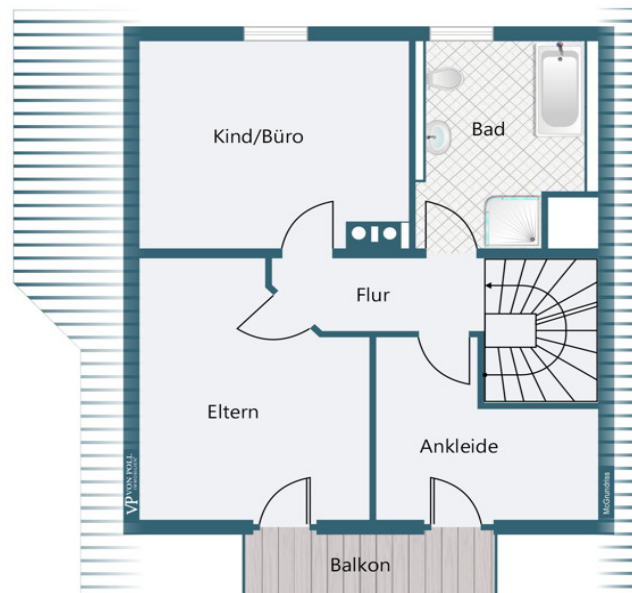
0871 - 96 59 98 0

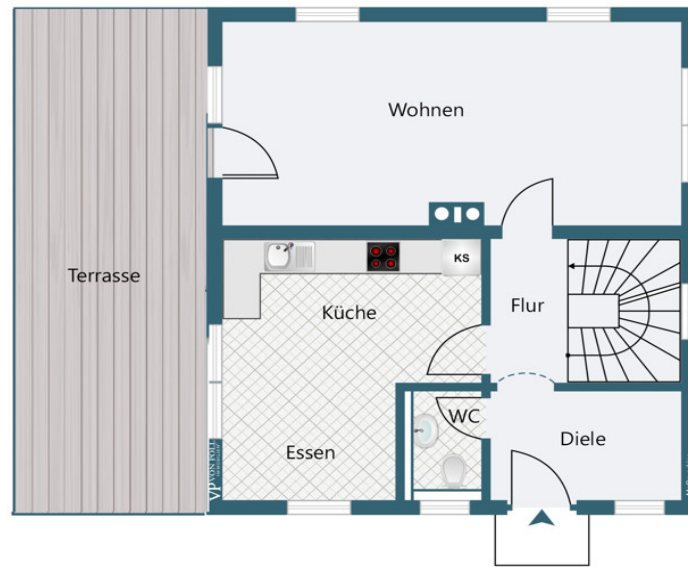
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

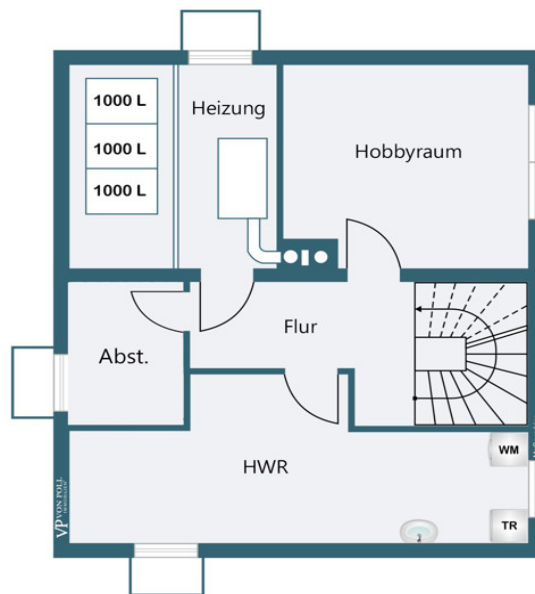
www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

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: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen zum Exposé für das charmante Einfamilienhaus im Ortsteil Thann bei Buch am Erlbach. Dieses Haus besticht durch seine idyllische Lage und einen wunderschön angelegten Garten, der mit einem Teich, einem Gartenhaus und mehreren Freiplätzen zum Entspannen und Genießen einlädt. Das Haus bietet insgesamt 5 Zimmer auf einer Wohnfläche von 105 m² und ca. 739 m² Grundstück. Der offene Grundriss und die geschmackvolle Einrichtung schaffen eine gemütliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Der Garten ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber. Hier kann man die Natur in vollen Zügen genießen und sich an den blühenden Pflanzen erfreuen. Die überdachte Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet Platz für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Zusätzlich gibt es einen Pavillon und einen Balkon, die weitere Möglichkeiten bieten, die frische Luft zu genießen. Das Haus verfügt über eine moderne Einbauküche, in der das Zubereiten von Mahlzeiten zum Vergnügen wird. Der Kaminofen im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Wärme und schafft eine gemütliche Atmosphäre an kalten Wintertagen. Für Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage und ein Stellplatz zur Verfügung, sodass ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind. Die schnelle Anbindung an die Autobahn und die umliegenden Ortschaften macht das Haus auch für Pendler äußerst attraktiv. Die ruhige und nette Nachbarschaft rundet das Gesamtbild ab und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Dieses Einfamilienhaus ist ein wahres Juwel für jeden, der ein gemütliches Zuhause mit einem traumhaften Garten sucht. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Alles zum Standort

Thann bei Buch am Erlbach ist ein charmantes Dorf und ein Ortsteil von Buch am Erlbach. Es zeichnet sich durch eine nette Nachbarschaft aus, in der sich die Bewohner gegenseitig unterstützen und ein harmonisches Miteinander pflegen. Obwohl Thann ein kleines Dorf ist, verfügt es über eine gute Infrastruktur. In Buch am Erlbach, dem Hauptort, finden sich alle wichtigen Einrichtungen wie Supermärkte, Geschäfte, Banken und Ärzte. Somit ist die Versorgung mit allem Notwendigen gewährleistet, ohne dass man weit fahren muss. Die ruhige Lage von Thann ist ein weiterer Pluspunkt. Hier kann man abseits vom Trubel des Stadtlebens die Natur und die ländliche Atmosphäre in vollen Zügen genießen. Die umliegenden Wiesen und Hügel bieten Raum für Spaziergänge, Fahrradtouren oder einfach nur zum Entspannen in der Natur. Trotz der ländlichen Idylle ist Thann gut an die Autobahn angebunden. Die Autobahnauffahrt ist nur wenige Kilometer entfernt, was eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte ermöglicht. Auch der Flughafen München ist gut erreichbar, was für Reisende von großem Vorteil ist. Wenn man also die Vorzüge eines kleinen Dorfes mit einer guten Infrastruktur, einer ruhigen Lage und einer guten Verkehrsanbindung kombinieren möchte, ist Thann bei Buch am Erlbach definitiv eine attraktive Option.

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033.

Endenergieverbrauch für die Wärme beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Endenergieverbrauch für den Strom beträgt $\text{kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$. Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

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.

Objektnummer: 23085142 - 84172 Buch am Erlbach / Vatersdorf

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