

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 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 347 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

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

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085014	Kaufpreis	625.000 EUR
Wohnfläche	ca. 138 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	5	Nutzfläche	ca. 34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	2021		
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergiebedarf	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2034	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth 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 Wörth an der Isar

## Die Immobilie



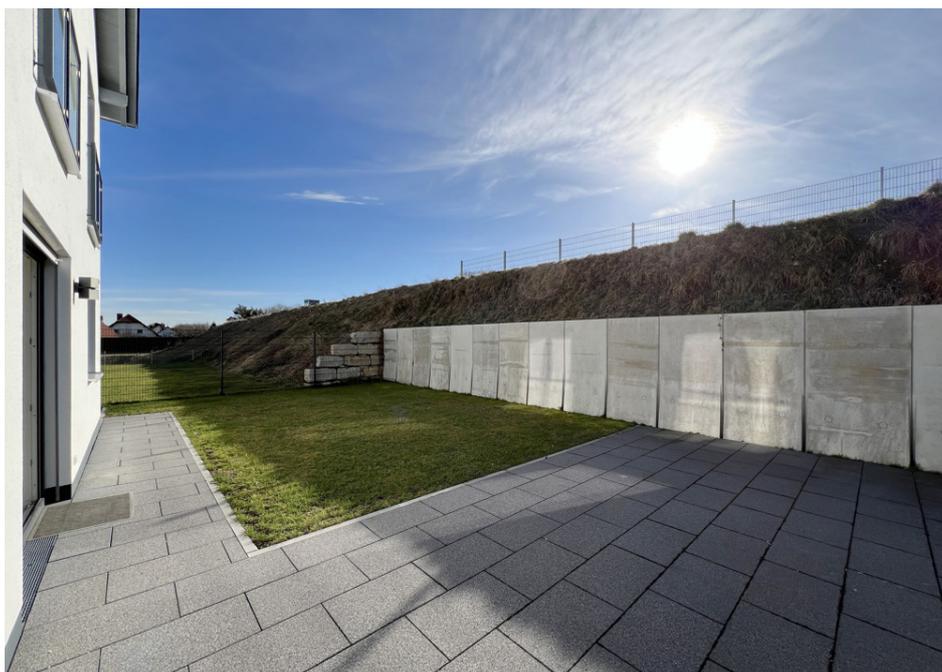
Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Die Immobilie



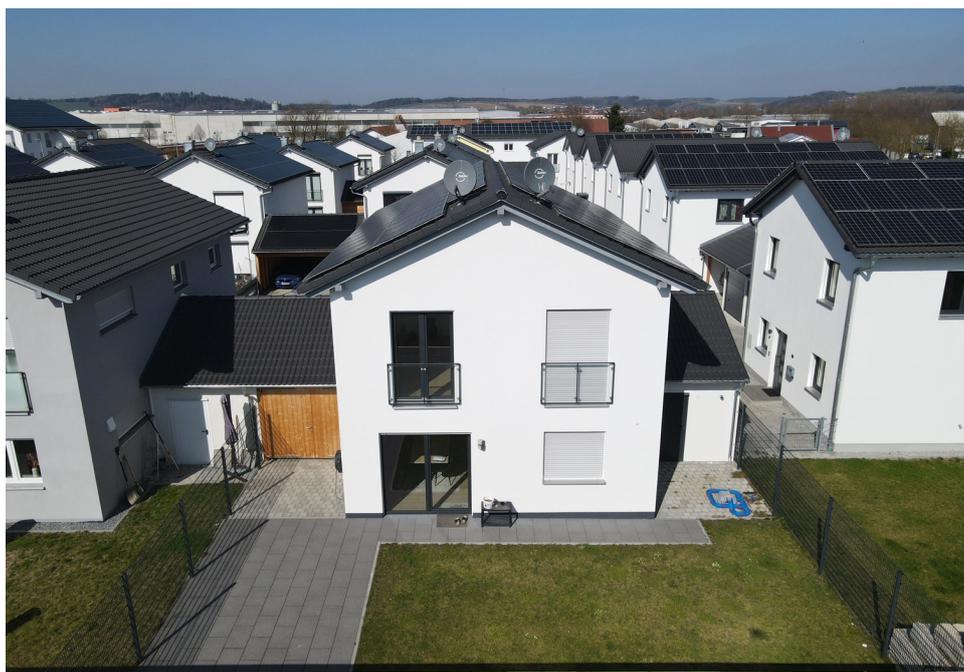
Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

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

Objektnummer: 24085014 - 84109 Würth an der Isar

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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**

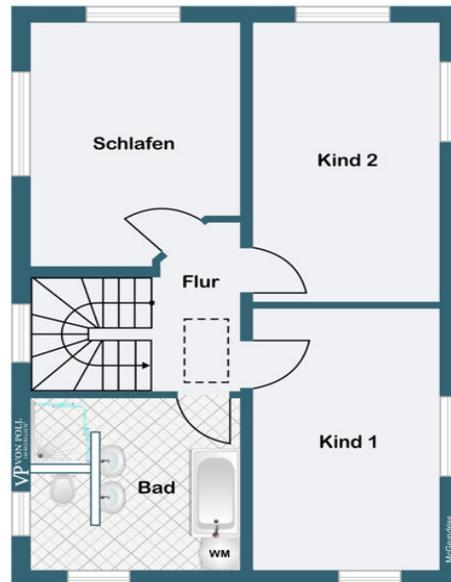
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

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 m<sup>2</sup> errichtet. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine moderne Raumaufteilung für ein komfortables Wohngefühl auf ca. 138 m<sup>2</sup> 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 Wörth an der Isar

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus in Wörth an der Isar bietet eine attraktive Lage innerhalb einer modernen Neubausiedlung. Gelegen im aufstrebenden Wörth 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 Wörth an der Isar eine ideale Wohnlage für Menschen, die modernes Wohnen in einer dynamischen Gemeinschaft schätzen.

Objektnummer: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 82.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 24085014 - 84109 Wörth an der Isar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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