

Adlkofen

# Ein Zuhause zum Verlieben! Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage Adlkofens!

*CODE DU BIEN: 25085045*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 640.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 226 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 812 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## En un coup d'œil

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| CODE DU BIEN          | 25085045        |
| Surface habitable     | ca. 226 m²      |
| Type de toiture       | à deux versants |
| Pièces                | 7               |
| Chambres à coucher    | 3               |
| Salles de bains       | 2               |
| Année de construction | 1974            |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 640.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maison bifamiliale                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                                |
| État de la propriété         | Modernisé                                                                           |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.05.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 193.00 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | F                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1974                      |



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## La propriété

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

**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)

CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

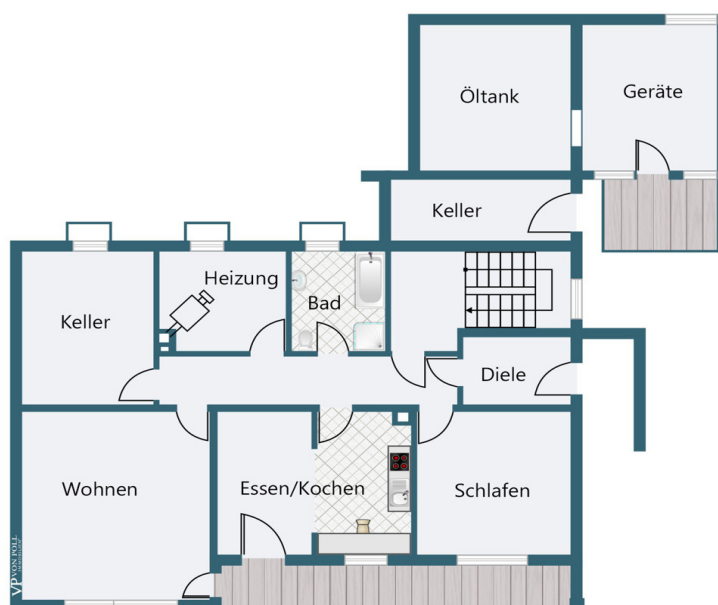
## La propriété

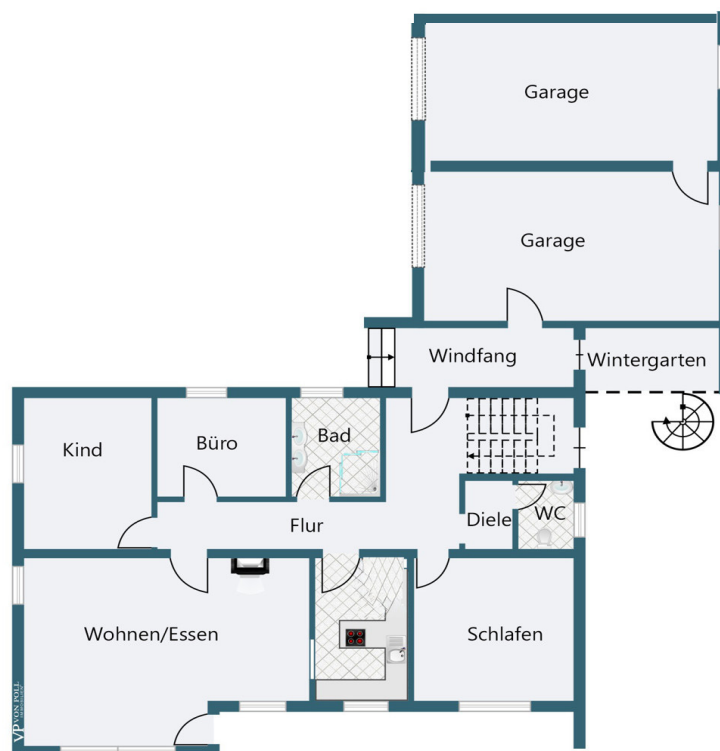




CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## Une première impression

Ein Zuhause zum Verlieben!!!

Stilvolles Hanghaus mit Einliegerwohnung in himmlischer Lage von Adlkofen!!!

Am Himmelreich – schon der Straßenname verspricht, was dieses außergewöhnliche Zuhause hält: Ruhe und Privatsphäre mit Nähe zur Natur und nur ca. 10 km von Landshut entfernt.

Das sehr gepflegte und in den letzten Jahren perfekt erneuerte Einfamilienhaus schmiegt sich harmonisch in die Hanglage und garantiert Rückzugsorte voller Charme und Geborgenheit.

Die moderne Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 136 m<sup>2</sup> und empfängt mit großzügiger Offenheit und feinen Details. Drei helle Schlafzimmer, ein neuwertiges Bad mit stilvollen Akzenten sowie ein elegantes Gäste-WC schaffen Komfort und Atmosphäre. Die moderne Küche lädt zum Kochen und Genießen ein, verbunden mit dem einladenden Wohnbereich, in dem ein meisterhaft gesetzter Kaminofen ein absolutes Highlight darstellt. Das edle Echtholzparkett und die 3-fachverglaste Holz-Alufenster verstärken den positiven Gesamteindruck.

Zwei schicke Lieblingsplätze machen das Wohnen hier einzigartig: Ein weitläufiger Glasbalkon eröffnet herrliche Ausblicke ins Grüne – ideal für Sonnenstunden und laue Abende. Der verglaste Freisitz mit Abgang in den Garten ist etwas zurückgesetzt und verspricht ungestörte Ruhe.

Auch die ca. 90 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung überzeugt mit Großzügigkeit: Ein heller Wohn-/Essbereich mit ansprechender Küchenzeile, ein eigener Eingang sowie ein großzügiger Garderobenbereich machen sie zum idealen Raum für Gäste, Nachwuchs, Eltern oder zur Vermietung.

Ein liebevoll angelegter Garten mit ruhigen Ecken und einladenden Pfaden, ein abgeschirmter und gepflasterter Platz zum Verweilen sowie eine sehr geräumige Doppelgarage runden dieses überdurchschnittliche Angebot ab.

Ein Haus wie ein Versprechen für alle, die das Besondere lieben und das Am Himmelreich.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 10 km östlich von Landshut entfernt.

Das gepflegte Anwesen befindet sich in einer ruhigen und beliebten Wohnlage von Adlkofen.

Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind vor Ort vorhanden. Zusätzlich stehen den Bewohnern von Adlkofen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten sowie Kita, Kindergarten und Grundschule zur Verfügung.

Zusätzlich gibt es ein reges Vereinsleben mit verschiedenen Sportarten und Hobbies.

Zur Autobahn A 92 München-Deggendorf bzw. ins Zentrum von Landshut benötigt man mit dem Auto maximal ca. 15 Minuten.

.



**CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 193.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**CODE DU BIEN: 25085045 - 84166 Adlkofen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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