

Moderne Doppelhaushälfte in ruhiger Lage

Doppelhaus / Kauf

1. Allgemeine Informationen

1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0088
Adresse: DE-84172 Buch am Erlbach
Deutschland

1.2. Preise

Kaufpreis: 785.000,00 EUR
inkl. Stellplatz: ja
Courtage / Provision: 2,38 % incl. MWSt
Courtage inkl. Mwst: ja
provisionspflichtig: ja

1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 118 m²
Zimmerzahl: 3
Anzahl Badezimmer: 2
Anzahl separater WC's: 1
Anzahl Terrassen: 1
Grundstücksfläche: ca. 250 m²
Stellplatzart: Doppelgarage

1.4. Ausstattung

Art der Ausstattung: gehoben
Heizungsart: Fußbodenheizung, Zentralheizung
Befeuerung: Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bodenbelag: Fliesen, Parkett
Bauart des Hauses: Massivhaus
Küche: Einbauküche, offene Küche
Badezimmer: mit Badewanne, mit Dusche, mit Fenster
weitere Räume: Abstellraum
Keller: ja
unterkellert: teilweise
Garten /-nutzung: ja
Balkon / Terrasse: ja

Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost
Verglasung:	dreifach verglast
Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff, elektrisch
Dachform:	Satteldach
1.5. Zustandsangaben	
Baujahr:	2018
Zustandsart:	ausgezeichnet
1.6. Umfeld	
nächste Stadt:	Landshut
1.7. Verwaltung	
verfügbar ab:	nach Absprache
1.8. Energieausweis	
Energieausweis vorhanden:	nein

1.9. Beschreibung im Detail

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Holzhäuseln, einem Ortsteil von Buch am Erlbach. Die Doppelhaushälfte, in leichter Hanglage erbaut, verfügt über eine mit Glas überdachte Terrasse und einem pflegeleicht angelegten Garten, in dem man nach einem anstrengenden Tag wunderbar relaxen kann. Die große Terrasse ist so ausgelegt, dass die Privatsphäre geschützt ist. Der modern geflieste Eingangsbereich mit Garderobennische bietet Zugang in ein Schlaf-/Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie in den großen Wirtschafts- und Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner und viel Stauraum. Über die moderne Betonoptiktreppe gelangt man in das Erd-/Obergeschoss des Hauses. Dort befindet sich der lichtdurchflutete, offen gehaltene Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. In diesem Lebensmittelpunkt des Hauses vereint sich der Kontrast verschiedener Materialien, die Behaglichkeit im modernen Flair ausstrahlen. Das Highlight hier ist die vom Schreiner angefertigte, luxuriöse Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt-der Traum eines jeden Hobbykochs. Ein Gäste-WC und eine praktische Speisekammer ergänzen das Raumangebot in dieser Etage. Im Dachgeschoss des Hauses befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer/Studio mit Sichtdachstuhl und integrierter Beleuchtung. Dieses verfügt über ein geschmackvoll gefliestes Tageslichtbad mit Wanne, ebenerdiger Dusche und einem WC. Eine abgeschlossene Ankleide komplettiert den Schlafbereich im Dachgeschoss. Dieses Haus wurde mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Doppelgarage bietet, über eine Treppe, direkten Zugang in den Garten. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor. Die baugleiche zweite Doppelhaushälfte kann ebenfalls erworben werden. Optimal für zwei Generationen !

1.10. Beschreibung der Lage

Schöne und ruhige Lage! Holzhäuseln ist ein Ortsteil der aufstrebenden Gemeinde Buch am Erlbach, im niederbayerischen Landkreis Landshut (ca.18 km) und liegt an der Grenze zu Oberbayern. Die nahe gelegene Autobahn München/Deggendorf gewährleistet ein schnelles Erreichen des Münchener Flughafens und der Landeshauptstadt München. Die lebens-und lebenswerte Gemeinde bietet alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Grundschule, Mittelschule und Kindergärten sind vor Ort. Auch die ärztliche Versorgung ist gut abgedeckt. Durch die zahlreichen Vereine, Sport- und Freizeiteinrichtungen, schöne Rad- und Wanderwege sowie nahegelegenen Badeseen ist ein hoher Freizeitwert geboten und immer mehr junge Familien finden hier ihre neue Heimat.

1.11. Beschreibung der Ausstattung

Heizung Luft-Wasser-Wärmepumpe, Pfettendachstuhl mit 5cm Aufdachdämmung und 20cm Zwischensparrendämmung, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Parkettböden, Fliesen, Naturstein, hochwertige vom Schreiner angefertigte Einbauküche, partiell indirekte Beleuchtung (Spots und Lichtleisten), elektrische Rollos (Internetverb. mit Hersteller), Kamera im Außenbereich, weiße Kunststofffenster 3-fach verglast mit Fliegengitter, überdachte Terrasse, direkter Zugang vom Garten in die Garage.

1.12. Details zur Provision

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

1.13. Weitere Informationen

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden.



mieten, kaufen, investieren ...

Schülke Immobilien
Freisinger Str. 52
85416 Langenbach

Tel.: 0 87 61 / 70 777
Fax: 0 87 61 / 70 778
www.schuelke-immobilien.de

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: www.schuelke-immobilien.de

2. Galerie



Garten



Terrasse/Garten



Terrasse mit...



...Zugang zur Garage



Diele EG



EBK



Essbereich



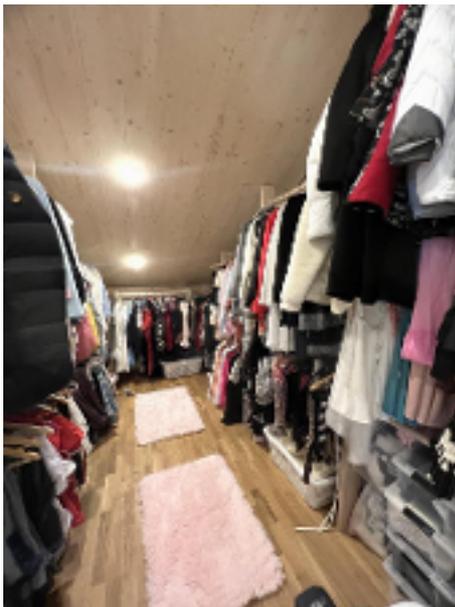
Wohn/Essbereich



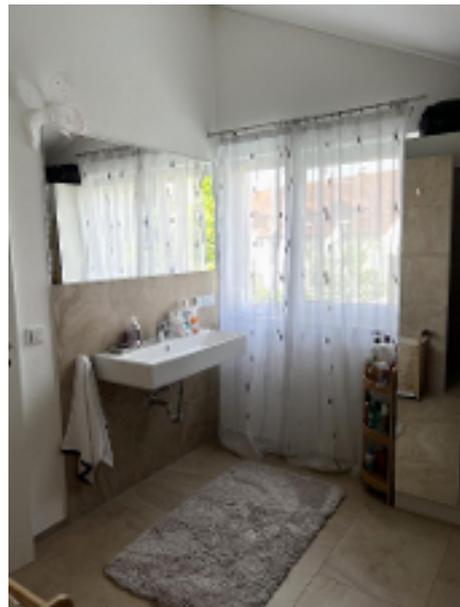
Schlafzimmer mit...



...Zugang in die...



...Ankleide



Bad mit...



...Wanne u. Dusche

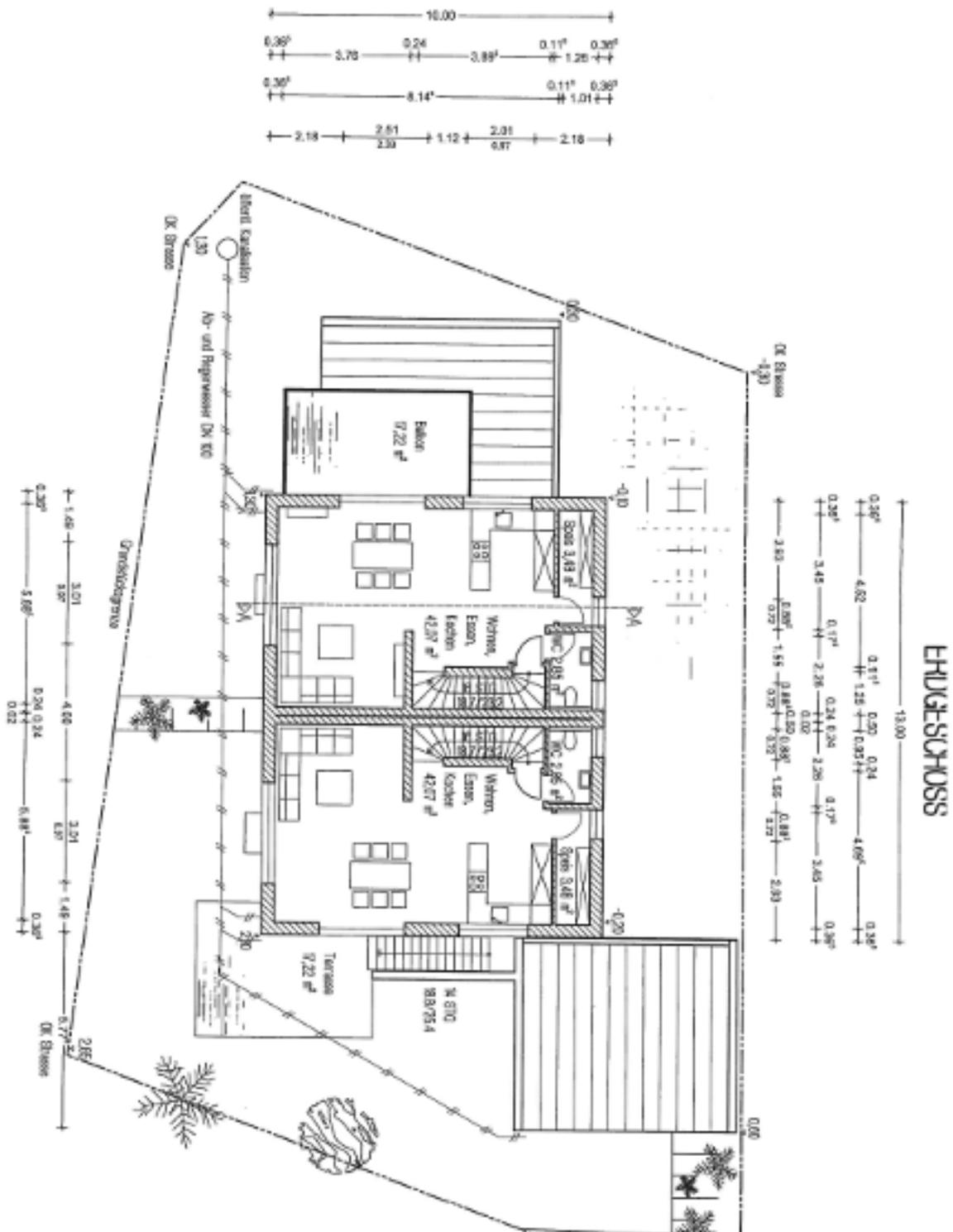


Wirtschafts/Technikraum

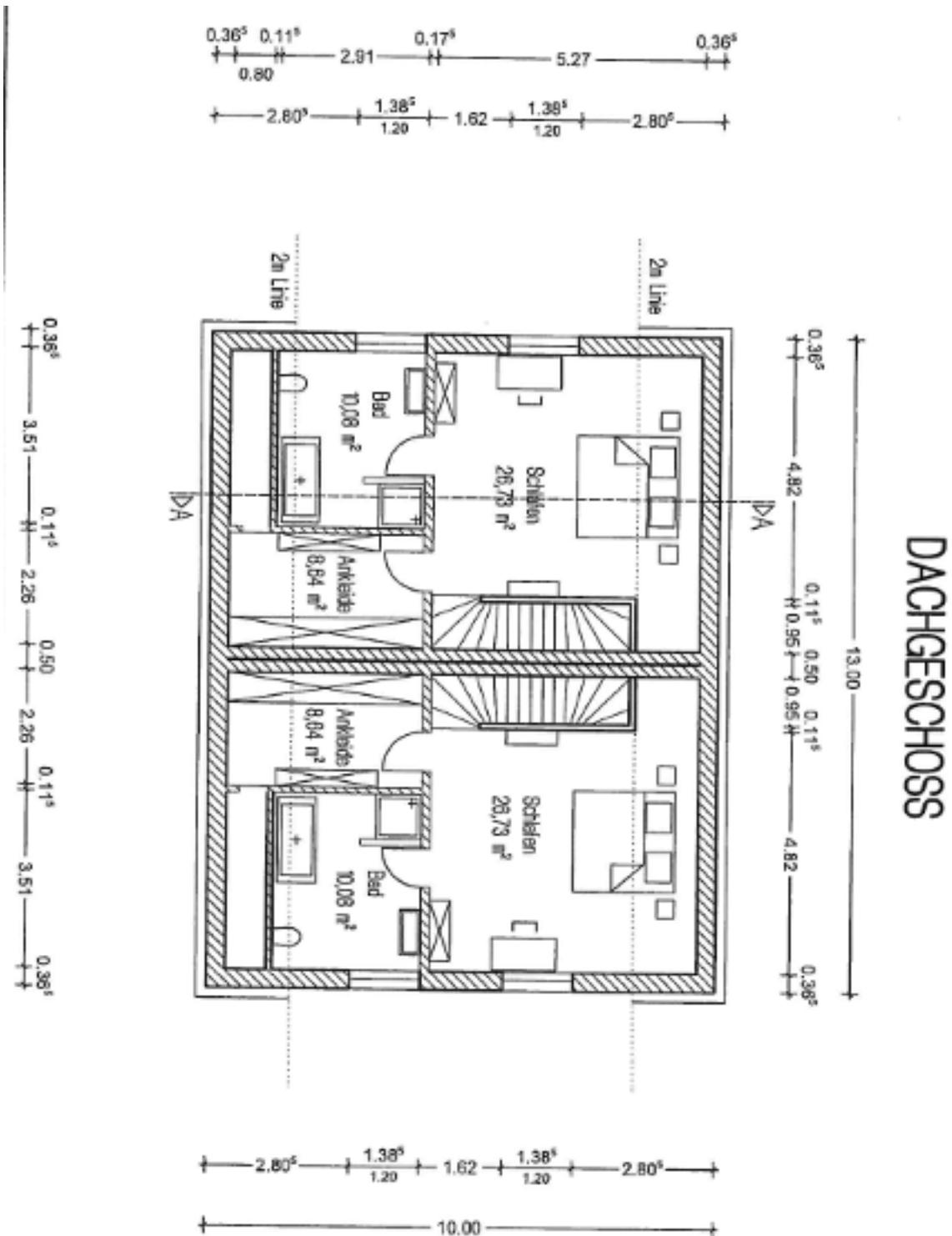


Wirtschafts/Technikraum

4. Grundriss Erdgeschoss



5. Grundriss Dachgeschoss



6. Agentur

6.1. Das Angebot wird betreut von

Firma:	Schülke Immobilien
Adresse:	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
Aufsichtsbehörde:	Landratsamt Freising
Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
USt-IdNr:	DE 174 811 651
Vertretungsberechtigter:	Frau Christine Schülke
Webseite:	www.schuelke-immobilien.de

6.2. Ihr Ansprechpartner

Name:	Christine Schülke
Telefon:	0876170777
Fax:	0876170778
E-Mail:	info@schuelke-immobilien.com