

## Ruhiges Wohnen mit hohem Standard - Neuwertige Doppelhaushälfte mit Doppelgarage

Doppelhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0116  
Adresse: DE-84172 Buch am Erlbach Holzhäuseln  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 599.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 2,38 % incl. 19% MwSt  
Courtage inkl. MwSt: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 3  
Anzahl Badezimmer: 2  
Anzahl separater WC's: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 3  
Stellplatzart: Außenstellplatz, Doppelgarage

#### 1.4. Ausstattung

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

Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, West
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

vermietet:	ja
verfügbar ab:	nach Absprache

#### 1.8. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	nein
---------------------------	------

#### 1.9. Beschreibung im Detail

Die moderne Doppelhaushälfte überzeugt durch eine klare Architektur, ein durchdachtes Raumkonzept sowie eine hochwertige Ausstattung. Besonders hervorzuheben ist die großzügige, sonnige Terrasse. Durch ihre erhöhte Lage und die geschützte Ausrichtung bietet sie ein hohes Maß an Privatsphäre und erweitert den Wohnraum auf gelungene Weise nach außen.

Der modern geflieste Eingangsbereich mit integrierter Garderobennische bietet Zugang zu einem vielseitig nutzbaren Schlaf- bzw. Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie zu dem großzügigen Wirtschafts- und Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Über eine stilvolle Treppe in Betonoptik gelangt man in das Erd-/Obergeschoss (Hanglage), das den klar definierten Lebensmittelpunkt des Hauses bildet. Hier befindet sich der offen gestaltete, lichtdurchflutete Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Terrasse ist bewusst in das Wohnkonzept integriert und schafft durch ihre Großzügigkeit und Ausrichtung einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die modernen Betondecken mit partiell integrierten LED-Lichtleisten unterstreichen das zeitgemäße Gestaltungskonzept. Die ausgewogene Materialwahl vermittelt eine moderne und zugleich wohnliche Atmosphäre. Ein Gäste-WC sowie eine praktische Speisekammer ergänzen diese Ebene funktional.

Im Dachgeschoss befindet sich das großzügige Hauptschlafzimmer in Studioausführung mit integrierter Beleuchtung und hochwertigen Parkettböden. Das angrenzende Tageslichtbad ist mit hellen Naturfliesen, Badewanne, bodengleicher Dusche und einem WC ausgestattet. Auch das Duschbad im unteren Geschoss fügt sich harmonisch in das moderne Gesamtkonzept ein. Eine angrenzende, vom Schreiner angefertigte, Ankleidekomplettiert das Angebot.

Die Immobilie verfügt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Internetanbindung zum Hersteller, Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, hochwertige Einbauküchen (ablösbar), Parkett- und Fliesenböden, partiell indirekte Beleuchtung (Spots und Lichtleisten), weiße Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung und Fliegengittern, elektrische Rollos.

Der gepflegte, nicht einsehbare Außenbereich unterstreicht das stimmige Gesamtkonzept und lädt insbesondere auf der erhöhten Sonnenterrasse zum Verweilen ein. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage direkt am Haus.

### **1.10. Beschreibung der Lage**

Die Immobilie befindet sich in idyllischer und ruhiger Lage im Ortsteil Hölzhausen der Gemeinde Buch am Erlbach im Landkreis Landshut. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus gepflegten Einfamilienhäusern, landwirtschaftlichen Anwesen und weitläufigen Wiesen und Feldern, die zu Spaziergängen und Erholung in der Natur einladen. Hier genießen Sie ländliche Ruhe in Kombination mit einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Städte.

Buch am Erlbach liegt nur etwa 15 Kilometer südlich von Landshut und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse an die A92 (München–Deggendorf) sind in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl München als auch der Flughafen München in etwa 30–40 Minuten Fahrzeit bequem erreichbar sind.

Durch die gute Verkehrsanbindung, die naturnahe Umgebung und die angenehme Nachbarschaft ist Hölzhausen ein idealer Wohnort für Familien, Pendler und alle, die das ländliche Leben mit Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

### **1.11. Beschreibung der Ausstattung**

Massive Bauweise mit Pfettendachstuhl. Das Dach ist mit einer ca. 5 cm starken Aufdachdämmung sowie einer ca. 20 cm starken Zwischensparrendämmung ausgeführt.

Moderne Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten in Verbindung mit einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Teilweise indirekte Beleuchtung mit Spots, Sichtbetondecken mit integrierten Lichtleisten, elektrisch betriebene Rollläden.

Smart-Home-Steuerung für die Rollläden.

### **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.

Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



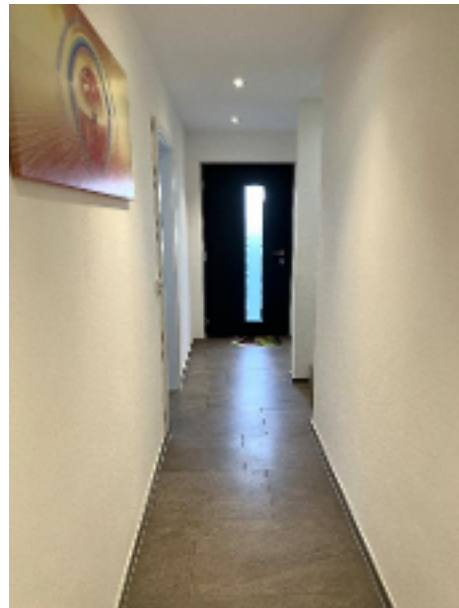
Außenansicht West



Außenansicht SW



Hauseingang



Eingangsdiele



Diele



Gäste/Büro



Gäste/Büro mit...



...eigenem Bad



Koch/Essbereich mit...



...EBK zur Ablöse



Wohnbereich mit..



...Zugang...





...auf die Terrasse und...



...Treppe in den Garten



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit...



...Zugang in die...



...Ankleide



Bad mit Wanne und...



...Dusche



Gäste-WC

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

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

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>