Mallersdorf

Viel Liebe zum Detail! Vielfältiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten in Grafentraubach

??????? ????????: 24085044

???? ??????: 580.000 EUR • ?????????: ca. 221 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 995 m²

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24085044
?????????	ca. 221 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1980
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	580.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 100 m²
??????	WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.03.2032
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	156.40 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

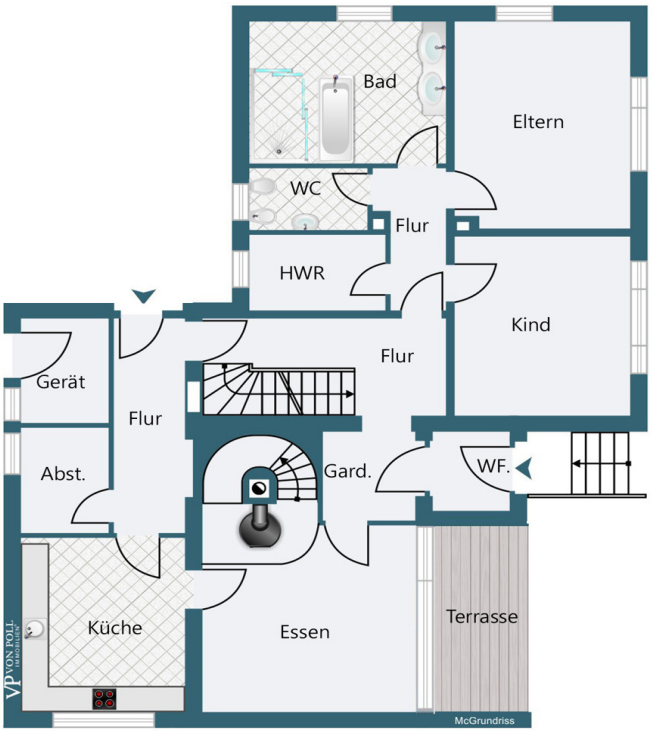
?? ???????

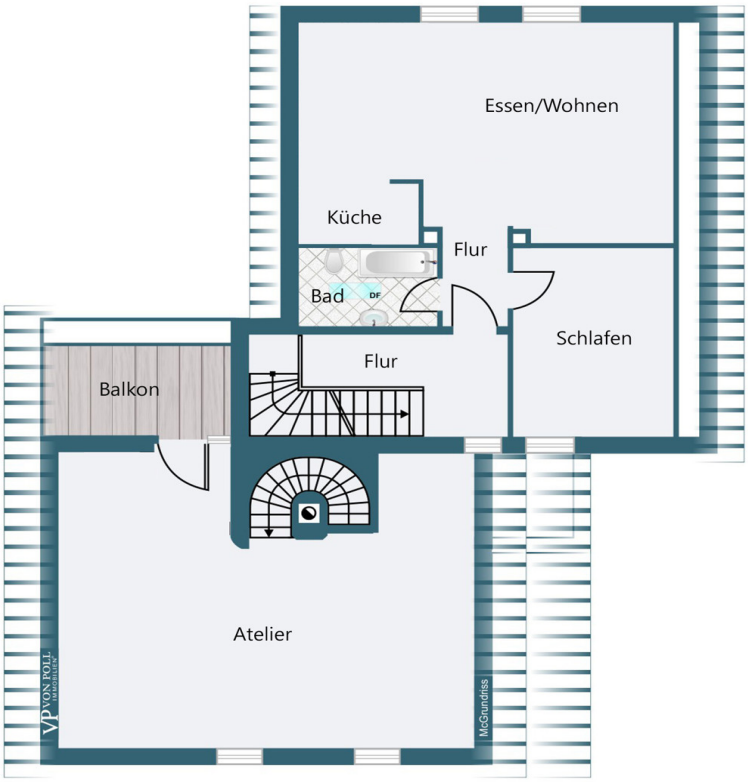
??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

?? ???????

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

??????




Essen/Wohnen
Küche
Flur
Bad
DF
Schlafen
Flur
Balkon
Atelier
VP VON POLL IMMOBILIEN
McGrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

??? ????? ????????

Viel Liebe zum Detail! Vielfältiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Garten in Grafentraubach

Dieses besondere Einfamilienhaus mit modernem Anbau in Grafentraubach bei Mallersdorf bietet seinen Eigentümern auf einem weitläufigen Grundstück mit rund 995 m² verschiedenste Optionen. So wäre auch eine Nutzung als Zweiparteienhaus möglich.

Das Haus mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² lässt sich flexibel in mehrere Einheiten aufteilen. So ist hier sowohl ein Mehrgenerationenhaus, als auch die Vermietung von bis zu drei Wohneinheiten denkbar.

Der Anbau aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2020 liebevoll vollumfänglich saniert. Die Immobilie besticht durch die hochwertig und geschmackvoll gestalteten Wohnräume, die Ihnen und Ihren Liebsten höchsten Komfort gewähren.

Das schreit nach Erholung! Eines der Highlights ist sicherlich neben dem großen gepflegten Garten, welcher zahlreiche Rückzugsmöglichkeiten zum Entspannen liefert, der gemütliche Freisitz mit einer praktischen Schwebeschiebetüre aus dem Jahr 2010. Gartenliebhaber kommen hier auf jeden Fall dank des Gewächshauses auf Ihre Kosten!

Hervorzuheben ist ebenso die PV-Anlage und die Solarthermie, die eine nachhaltige und kosteneffiziente Energieversorgung garantieren. Beheizt wird das Haus mit einer Gaszentralheizung. Der hellen, zeitlosen Einbauküche schließt sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum an. Generell sind dank der zahlreichen Abstellräume und dem Keller ausreichend Stauraum garantiert.

Das Haus wurde laufend saniert, sodass sie sich in einem exzellenten Zustand befindet. Zuletzt fand eine umfangreiche Sanierung des Anbaus im Jahr 2020 statt. Einem sofortigen Einzug steht hier nichts im Wege!

Egal ob als großzügiges Einfamilienhaus oder als Mehrparteienhaus – hier ist einiges umsetzbar! Die charmante Immobilie wartet nur darauf, von Ihnen entdeckt zu werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

??? ??? ??? ??????????

Diese besondere Immobilie befindet sich in Grafentraubach, einer idyllischen und familienfreundlichen Gemeinde, die sich durch ihre ruhige und naturnahe Umgebung auszeichnet. Grafentraubach liegt eingebettet in eine malerische Landschaft und bietet seinen Bewohnern eine hohe Lebensqualität sowie eine gute Anbindung an umliegende Städte und Gemeinden.

In unmittelbarer Nähe der Immobilie finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind bequem erreichbar. Auch für Familien mit Kindern ist gesorgt: Kindergärten und Schulen befinden sich in der Umgebung und sind schnell erreichbar.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in Grafentraubach reichlich vorhanden. Die umliegenden Wälder und Wiesen laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein. Auch Sportbegeisterte kommen auf ihre Kosten: Sportvereine, Tennisplätze und weitere Freizeiteinrichtungen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls hervorragend. Die nächstgelegenen Städte sind bequem mit dem Auto erreichbar, und öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine gute Anbindung an das regionale Verkehrsnetz.

Diese besondere Lage macht die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare und alle, die die Vorzüge eines naturnahen und dennoch gut angebundenen Wohnortes zu schätzen wissen.

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2032.
Endenergiebedarf beträgt 156.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

??????? ????????: 24085044 - 84082 Mallersdorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com