

## Ch.Schülke Immob., Extravagantes Doppelhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und Aufteilungsoptionen

Doppelhaus / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr: HK0095  
Adresse: DE-84172 Buch am Erlbach  
Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis: 1.435.000,00 EUR  
inkl. Stellplatz: ja  
Courtage / Provision: 3,57 % inkl. 19% MWSt  
Courtage inkl. Mwst: ja  
provisionspflichtig: ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche: ca. 234,76 m<sup>2</sup>  
Zimmerzahl: 6  
Anzahl Badezimmer: 4  
Anzahl separater WC's: 2  
Anzahl Balkons: 1  
Anzahl Terrassen: 1  
Grundstücksfläche: ca. 500 m<sup>2</sup>  
Anzahl Stellplätze: 5  
Stellplatzart: Außenstellplatz, 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  
Sicherheitstechnik: Kamera

Keller:	ja
Balkon / Terrasse:	ja
Ausrichtung Balkon / Terrasse:	Süd, Ost, 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

verfügbar ab:	nach Absprache
---------------	----------------

#### 1.8. Energieausweis

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

## 1.9. Beschreibung im Detail

Das Zweifamilienhaus in Form eines Doppelhauses befindet sich in Holzhäuseln, einem Ortsteil von Buch am Erlbach und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Platz für zwei Generationen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder Sie bewohnen eine Hälfte selbst und vermieten die andere Hälfte. Die Terrassen sind so ausgelegt, dass die Privatsphäre geschützt ist. Das Grundstück der beiden Doppelhaushälften ist nicht geteilt, kann aber durch den/die neuen Eigentümer (z.B. zwei befreundete Familien) in Auftrag gegeben werden. Beide Haushälften, in leichter Hanglage erbaut, verfügen über einen identischen Grundriss (nur spiegelverkehrt). Der modern geflieste Eingangsbereich wurde mit einer Garderobennische versehen und bietet Zugang in ein Schlaf-/Gästezimmer mit eigenem Duschbad sowie in den großen Wirtschafts- und Technikraum. Über die moderne Betonoptiktreppe gelangt man in das Erd-/Obergeschoss des Hauses. Dort befindet sich der sonnige, 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. 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 Ankleidekomplettiert den Schlafbereich im Dachgeschoss. Beide Häuser sind mit hochwertigen Materialien und vom Schreiner angefertigten Einbauküchen ausgestattet. Der gepflegte Außenbereich der Häuser ist schön eingewachsen und lädt zum Verweilen auf der überdachten Terrasse (DHH links) oder auf der erhöhten Sonnenterrasse (DHH rechts) ein. Beide Häuser verfügen über je eine große Garage. Stellplätze befinden sich ebenfalls direkt vor dem Haus. Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

### **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, hochwertige Einbauküchen, 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 zur Garage (DHH links), Sonnenterrasse (DHH rechts)

### **1.12. 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



Luftaufnahme



Aussenansicht



Terrasse/Garten



Garten



Terrasse mit Zugang...



...zur Garage



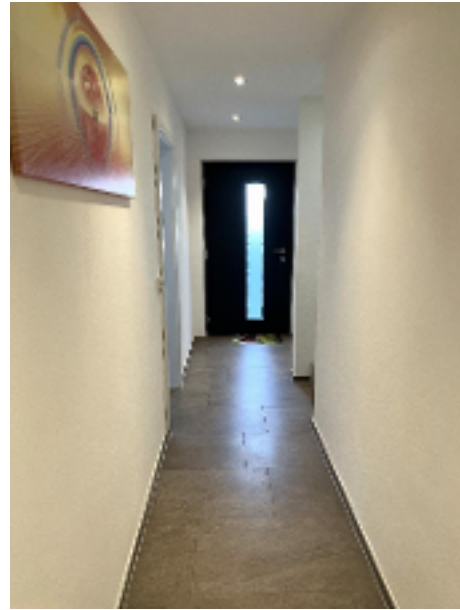
Terrasse mit....



....Zugang in den Garten



Blick von der Terrasse



Eingangsbereich



Kinderzimmer mit...



...Duschbad



Wohn/Essbereich mit...



...Zugang zur Terrasse



EBK



EBK





Essbereich



Gäste-WC



Bad mit...



...Wanne und...



...Dusche



Schlafzimmer



Schlafzimmer...



...mit angrenzender...



Ankleide



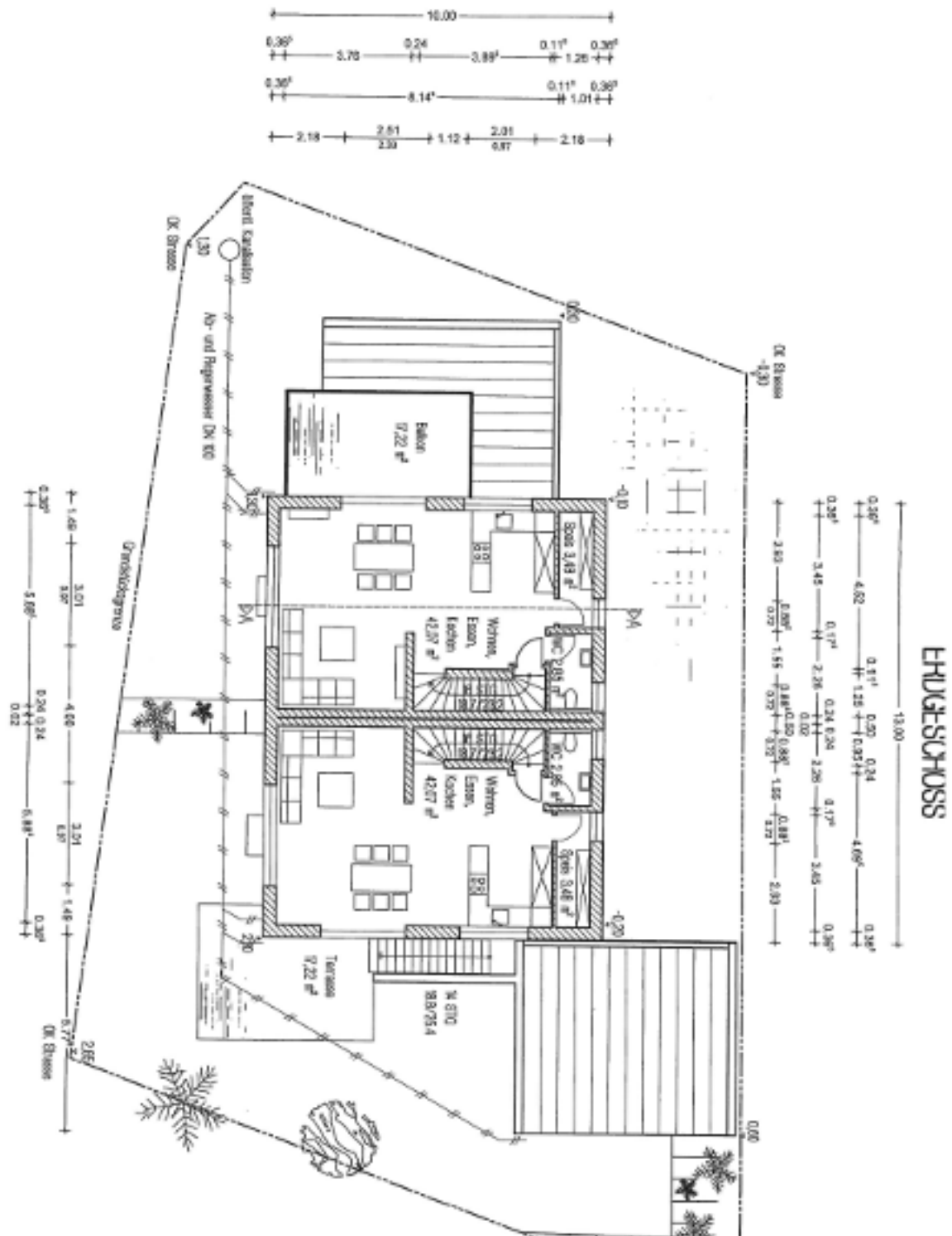
Wirtschafts/Technikraum



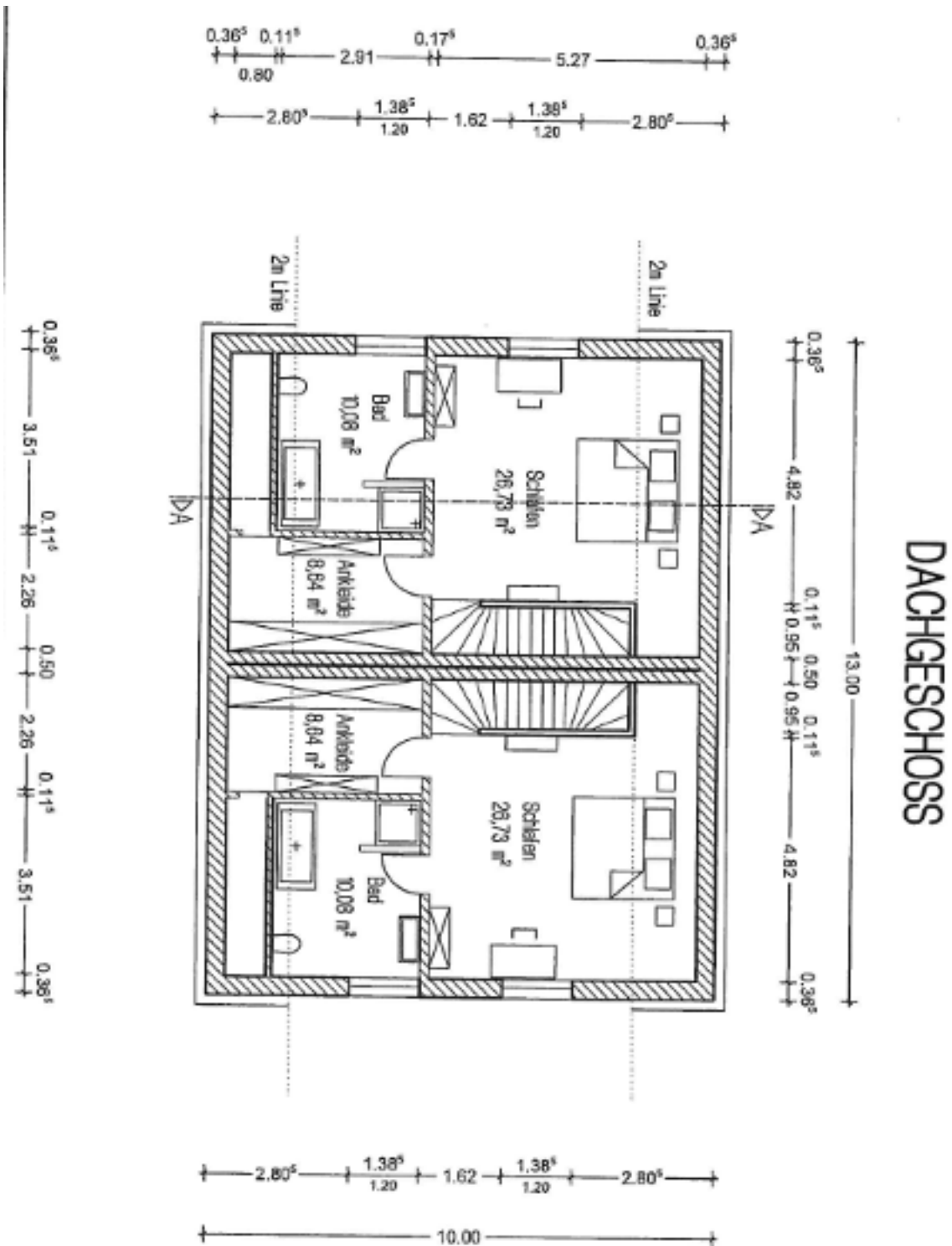
Wirtschafts/Technikraum



## 4. Grundriss Erdgeschoss



## 5. Grundriss Dachgeschoss



## 6. Agentur

### 6.1. 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>

### 6.2. 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>