

Landshut

# Der Preis ist heiß!!! Gepflegtes Reihen-Mittelhaus nahe der Isar!!!

Objektnummer: 24085093

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 277 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085093
Wohnfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	291.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.11.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



**VP 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)

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

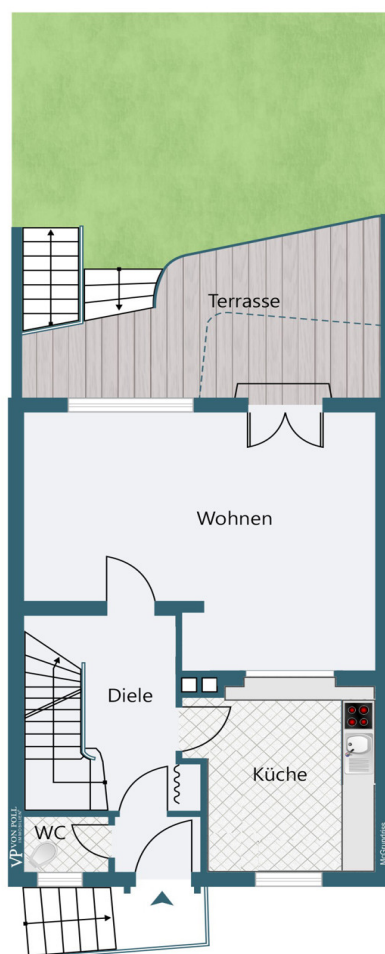
**0871 - 96 59 98 0**

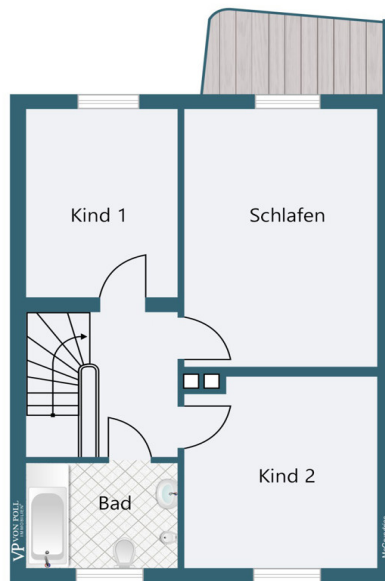
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

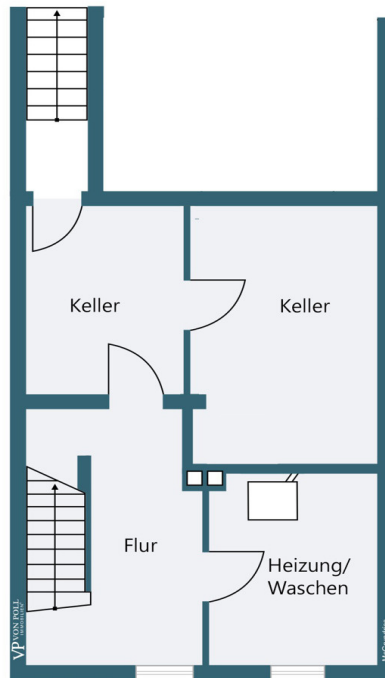
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Ein erster Eindruck

Der Preis ist heiß!!! Gepflegtes Reihen-Mittelhaus nahe der Isar!!! Dieses interessante Reihen-Mittelhaus aus dem Jahr 1955 besticht durch charmante Details und eine durchdachte Raumeinteilung. Verschiedene Massnahmen, die weiter unten im Text näher erläutert werden, haben das Gebäude augenscheinlich verbessert. Eingebettet in das begehrte und ruhige Niedermayerviertel, nahe der Isar und dem Landshuter Zentrum vereint dieses kleine Schmuckstück Lebensqualität und Naturnähe auf harmonische Weise. Mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 277 m<sup>2</sup> großen Garten garantiert dieses Haus ausreichend Raum für Entspannung und individuelles Wohnen. Der liebevoll gepflegte Garten erfreut die Bewohner und liefert viele Optionen. Zusätzlich schafft die größere Einzelgarage mit 8m mal 3m inklusive dem nützlichen Abstellraum zusätzlichen Stauraum; ein echtes Plus für Fahrzeuge und Hobbybedarf. Die Ausstattung und Modernisierungen im Detail:

- Badezimmer: 1986 renoviert, klassisch und gepflegt.
- Fenster: Zweifach isolierte Holzfenster (2007) mit Jalousien zum Schutz und zur optimalen Abdunklung.
- Küche: Helle, zeitlose Einbauküche (ca. 2010) mit moderner Funktionalität.
- Gaszentralheizung: Effiziente Anlage aus dem Jahr 2016.
- Böden: Originale, schöne Holzböden im Obergeschoss schaffen ein warmes Ambiente.
- Gäste-WC: Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet praktischen Komfort. Dank solider Bauweise blieb der Keller des Hauses trotz der Nähe zur Isar stets trocken. Die ruhige und angenehme Lage im Niedermayerviertel ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein harmonisches Umfeld mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur suchen. Dieses solide Angebot kombiniert gepflegte Wohnqualität und ausgezeichnete Infrastruktur. Vereinbaren Sie einen unverbindliche Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser interessanten Immobilie.



**Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut**

## Alles zum Standort

Das gern bewohnte Niedermayerviertel zählt zweifellos zu den beliebten und zentrumsnahen Wohngebieten mit sehr guter Infrastruktur in Landshut. Hier findet man eine Vielzahl von großen Wohnarealen aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren, die für viele Familien zu einem behaglichen Lebensraum geworden sind. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine sehr gute medizinische Versorgung sind umfassend vorhanden. Auch als Einkaufsstadt ist Landshut sehr beliebt und wird oft und gerne besucht. Dieses hübsche Anwesen liegt in der recht ruhigen Schützenstraße nahe des Kastanienhofs. Die Nähe zur Isar und den Isarhangleiten mit Rad- und Spazierwegen ist erstklassig. Relativ schnell erreicht man die Bundesautobahn A92 Richtung München und Deggendorf, die nur ca. 4 Kilometer entfernt ist.

**Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Objektnummer: 24085093 - 84028 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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