

Landshut

# Hier will ich wohnen!!! Idyllisches Einfamilienhaus am Hofgarten!!!

Objektnummer: 23085063

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 685 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085063
Wohnfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>
Dachform	Pulldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	865.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2009
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	229.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.05.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying real estate data. The smartphone screen features a QR code and the text 'Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.' The tablet screen shows a detailed real estate analysis interface with various charts and data points.

**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: 23085063 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

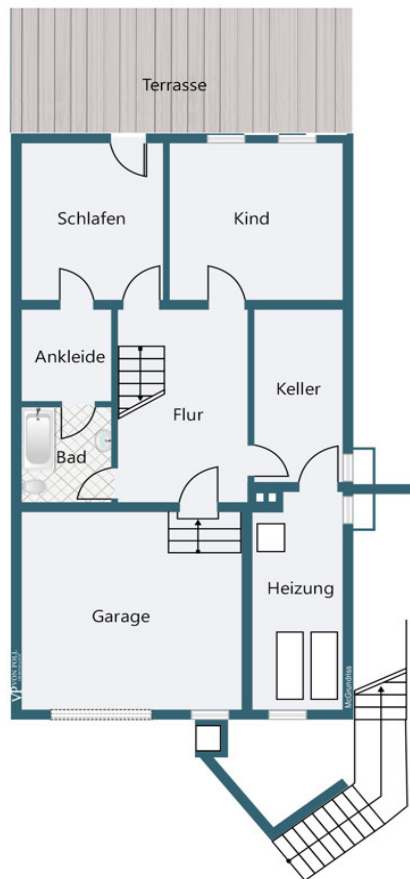
**0871 - 96 59 98 0**

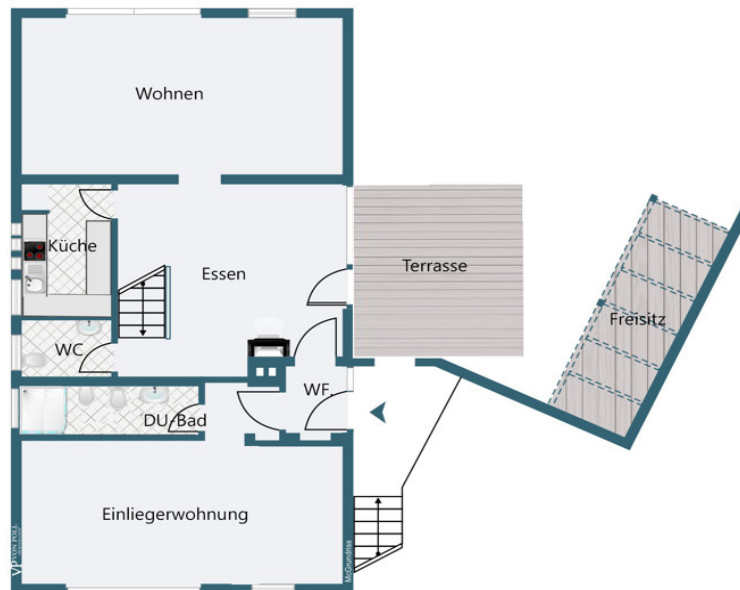
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23085063 - 84036 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: 23085063 - 84036 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Hier will ich wohnen!!! Idyllisches Einfamilienhaus am Hofgarten!!! Wir freuen uns, Ihnen dieses besondere Einfamilienhaus anbieten zu können, das sich auf einem wunderbaren Grundstück von ca. 685 m<sup>2</sup> Größe in einer sehr beliebten und ruhigen Lage direkt am begehrten Hofberg befindet. Lassen Sie sich von der Schönheit und Nähe zum angrenzenden Hofgarten und zur Burg Trausnitz verzaubern und genießen Sie die Ruhe und Entspannung dieses herrlichen Fleckchens Erde. Dieses individuelle Haus wurde im Jahr 1966 erbaut und war schon damals seiner Zeit voraus. Ohne großen Schnickschnack und vergeudete Flächen liefert es auf ca. 161 qm Fläche durchdachten und sinnvollen Wohnraum für die Familie oder ein Paar. In den letzten Jahren hat die Immobilie einige Renovierungen und Sanierungen erfahren. So wurden die Badezimmer im Jahr 2007 erneuert und die Böden 2006 ersetzt. Das Dach wurde vor knapp 10 Jahren erneuert und die Gasheizung 2009 ausgetauscht. Das schicke Haus gefällt mit einer zeitgemäßen Ausstattung und ist sehr gut gepflegt. Auf zwei großzügigen Terrassen und einem überdachten Freisitz kann man mit der Sonne wandern und die herrlichen Sommertage im Freien genießen. Die Räume sind lichtdurchflutet und präsentieren sich sehr freundlich. Eine Besonderheit bietet die schöne Möglichkeit, die kleine Einliegerwohnung mit einem einfachen Durchbruch in die behagliche Wohnatmosphäre zu integrieren und den Wohnraum perfekt zu erweitern. Eine Garage im Haus und der Stellplatz davor bieten Platz für zwei Autos und schützen diese vor Wind und Wetter. Dieses Haus ist eine echte Perle und bietet Ihnen eine wunderschöne und beliebte Lage, eine ansprechende Architektur, eine gute Ausstattung und viel Platz für Ihre Familie. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den offensichtlichen Vorteilen dieser reizvollen Immobilie.

Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Diese gelungene Immobilie liegt in einer sehr beliebten Lage von Landshut. Der beliebte Hofberg repräsentiert ein bevorzugtes Umfeld mit erstklassiger Wohnqualität. Eines der Landshuter Wahrzeichen, die Burg Trausnitz mit dem angrenzenden Hofgarten und seinen Tiergehegen ist schnell erreicht. Hier kann man die "grüne Lunge" Landshuts bei stimmungsvollen Spaziergängen umfassend erkunden. Alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, ausreichende Einkaufsmöglichkeiten sowie der Kindergarten und die Grundschule liegen in der Nähe zum Anwesen. Ins Zentrum von Landshut gelangen Sie über verschiedene Wege per Rad oder KFZ innerhalb weniger Minuten. Dazu hilft auch der Stadtbus, dessen Haltestationen ebenfalls in kurzer Distanz zum Anwesen liegen.

**Objektnummer: 23085063 - 84036 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 229.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23085063 - 84036 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)