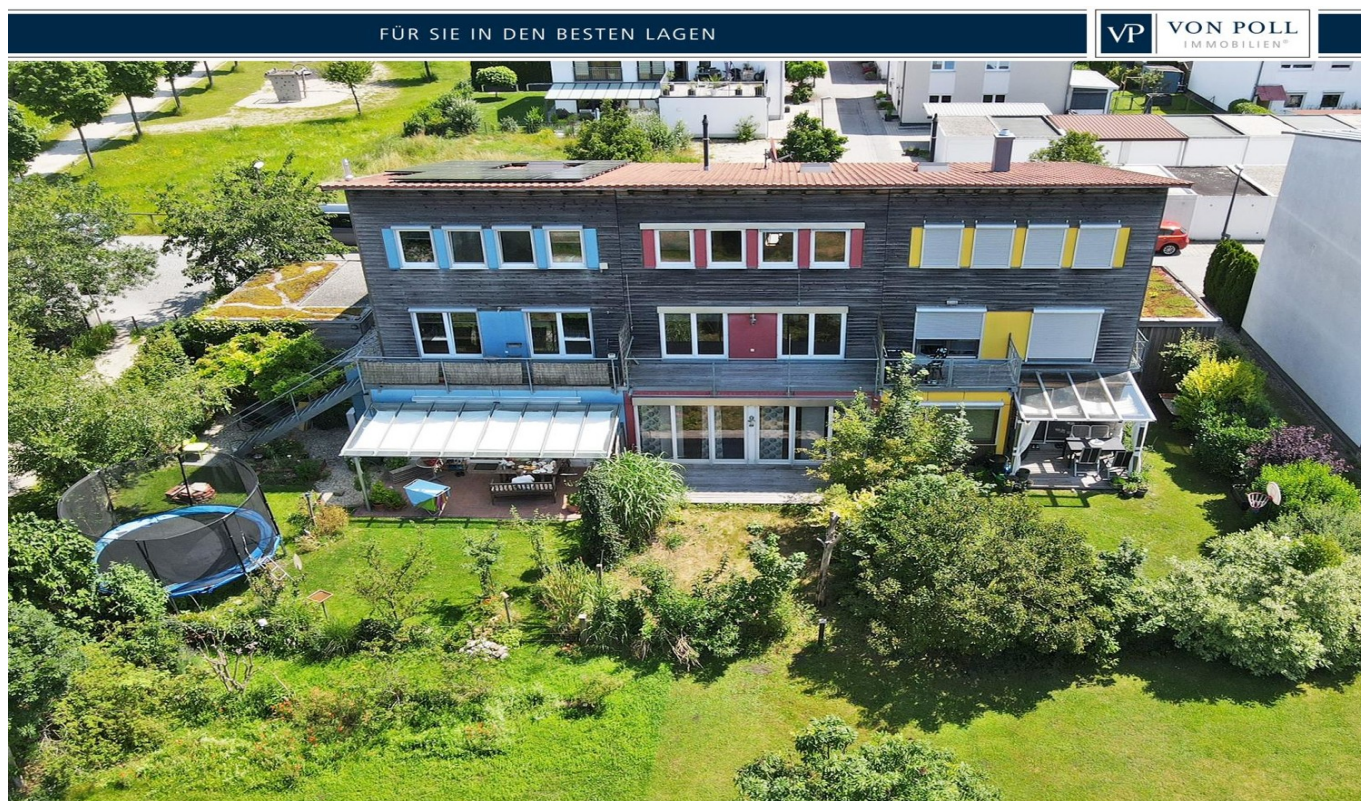


Landshut

# Modernes Wohnen in der Wolfgangsiedlung: Charmantes Reihenmittelhaus mit Vielseitigem Flair!

Objektnummer: 24085045



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 182 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

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

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085045	Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnfläche	ca. 151 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Pulldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Holz
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Baujahr	2003	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	36.34 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.07.2029	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.**

**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)

Marktpreis	4.150€	18.00%	513.15€	18.00%
Marktpreis	226.214€		666.15€	
Marktpreis	4.150€	18.00% <td>513.15€</td> <td>18.00%</td>	513.15€	18.00%

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

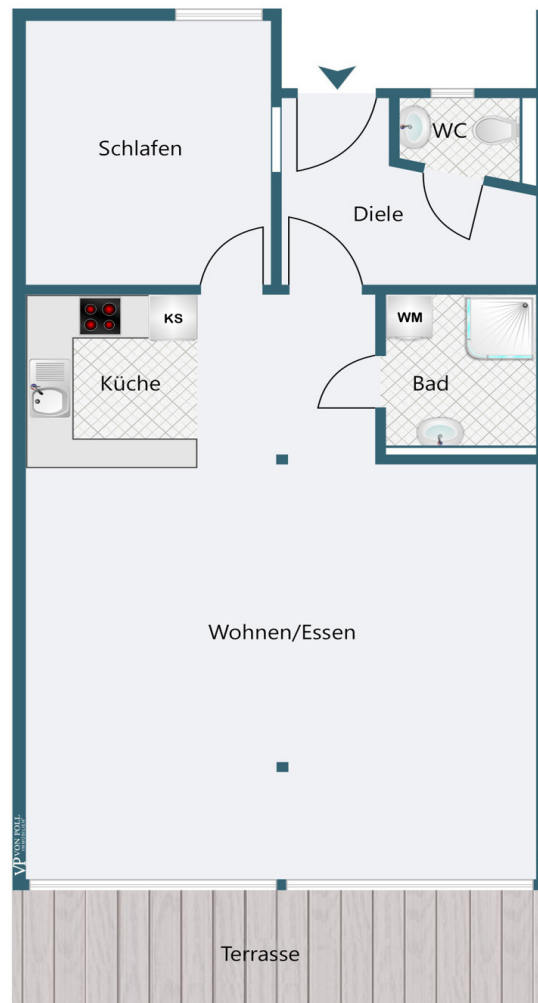
**0871 - 96 59 98 0**

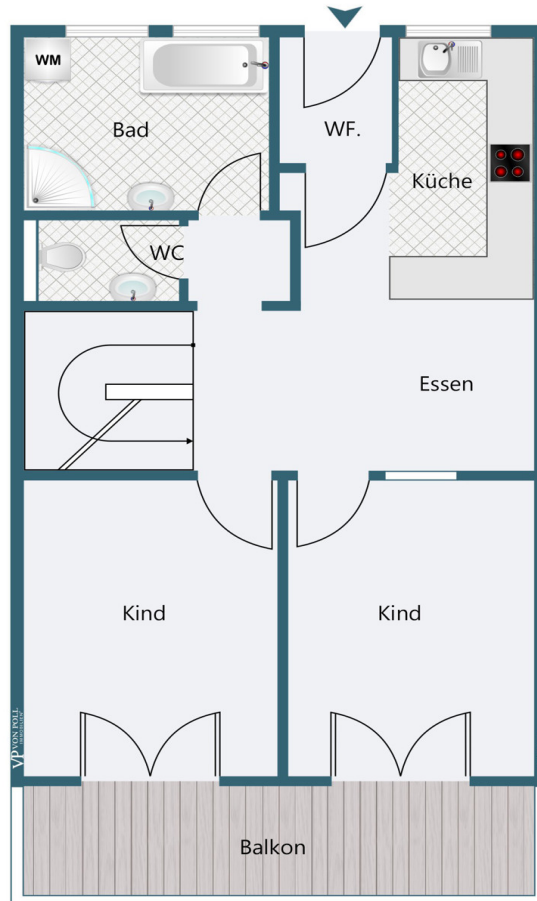
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

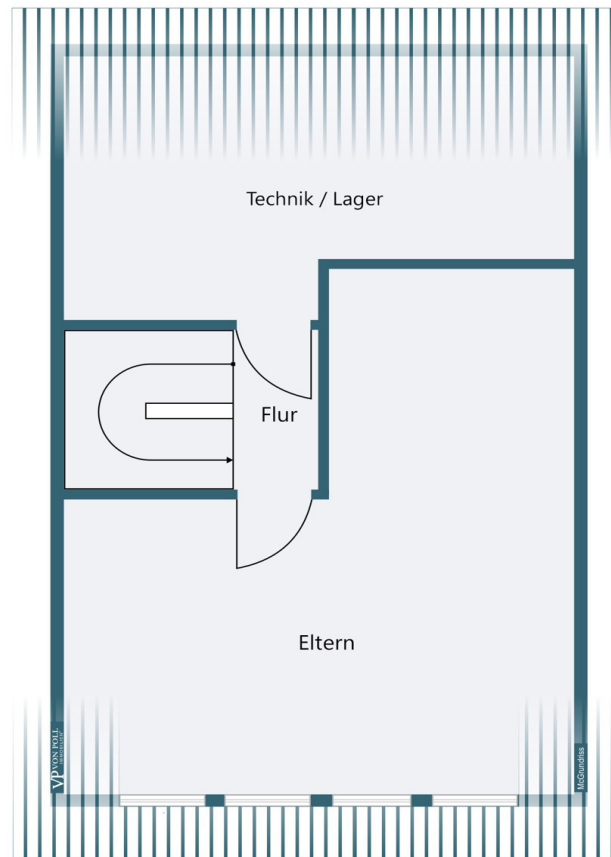
Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## 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: 24085045 - 84032 Landshut

## Ein erster Eindruck

Dieses helle und sonnige Reihenmittelhaus liegt im Herzen der Landshuter Wolfgangsiedlung. Das 2003 erbaute Energiesparhaus besticht durch moderne Architektur mit viel Holz und Glas, die eine warme und einladende Wohnatmosphäre schafft. Auf einem Grundstück von 182 m<sup>2</sup> erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 150 m<sup>2</sup>, die derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist, aber ohne großen Aufwand in eine großzügige Einheit umgewandelt werden kann. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht ins Haus und schaffen eine offene und luftige Wohnatmosphäre. Echtholzböden und Glasfronten verleihen den Räumen eine gemütliche Note und sorgen für Transparenz und Weitläufigkeit. Durchdachte Raumkonzepte bieten großzügige Wohnbereiche zum Entspannen und Wohlfühlen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne, ein weiterer Wohnraum, ein Bad und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt zwei helle Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Das komplett ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren großen, hellen Wohnraum. Die Süd-Terrasse, der Süd-Balkon und ein kleiner Garten laden zum Verweilen ein. Das Haus bietet zudem eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen: energieeffiziente Bauweise, hochwertige Materialien, zwei-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden im Wohnzimmer und ein helles Tageslichtbad. Eine Einzelgarage und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Aktuell ist das Haus in zwei separate Wohnungen aufgeteilt und bietet somit eine ideale Möglichkeit für ein Mehrgenerationenhaus. Es kann jedoch mit wenig Aufwand wieder in eine Einheit umgewandelt werden. Durch die gute Vermietbarkeit in Landshut ist das Haus auch für Kapitalanleger bestens geeignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Hauses begeistern.

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Alles zum Standort

Das charmante Reihenmittelhaus befindet sich in der begehrten Wolfgangssiedlung in Landshut, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre verkehrsberuhigte Lage aus, die sowohl Sicherheit als auch Entspannung bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von den nahegelegenen Kindergärten und Schulen, die schnell und sicher zu erreichen sind. Die Wolfgangssiedlung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten Aktivitäten für Groß und Klein und fördern ein aktives Gemeinschaftsleben. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum von Landshut als auch die umliegenden Orte schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verbinden die Wolfgangssiedlung mit dem restlichen Stadtgebiet und den umliegenden Regionen, sodass Pendler und Reisende flexibel und mobil bleiben. Die Lage des Hauses kombiniert somit perfekt ruhiges Wohnen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie die Vorzüge eines entspannten Landlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 24085045 - 84032 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 36.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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: 24085045 - 84032 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)