

Landshut

# Hier fühlt man sich sofort Zuhause!!! Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Grün!!!

Objektnummer: 23085113

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085113
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1946
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	161.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	24.09.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085113 - 84036 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: 23085113 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

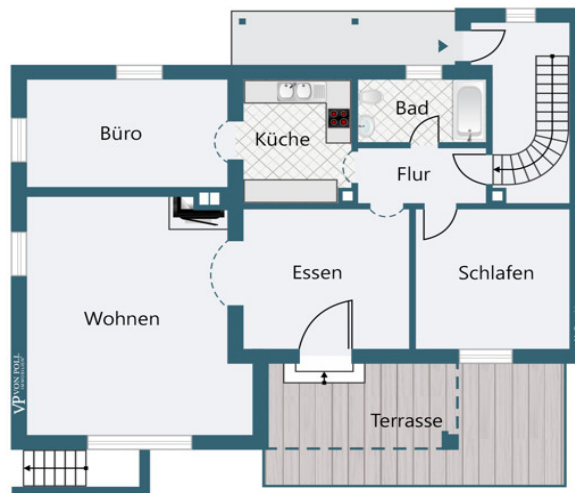
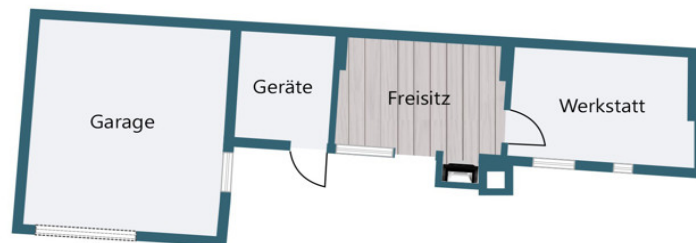
**0871 - 96 59 98 0**

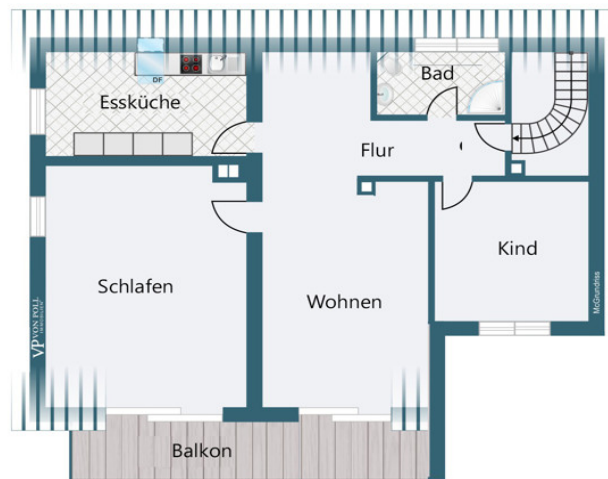
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

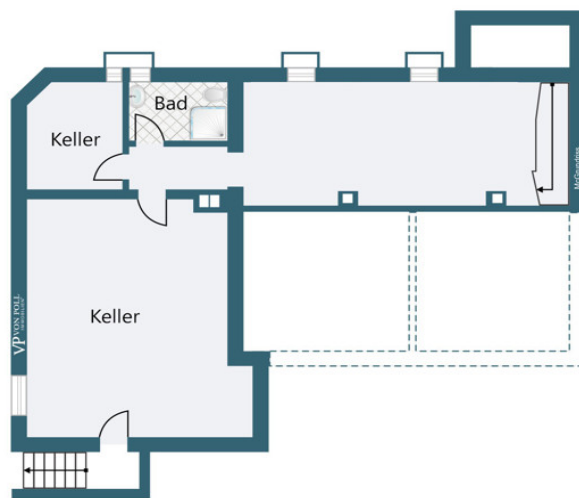
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 23085113 - 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: 23085113 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Hier fühlt man sich sofort Zuhause!!! Gemütliche Doppelhaushälfte mit viel Grün!!! Im beliebten Ortsteil Achdorf befindet sich diese ältere, aber sehr gepflegte Doppelhaushälfte, die besonders mit einer ruhigen und beschaulichen Lage aufwartet. Das Haus wurde 1946 errichtet und 1981 mit einem Anbau erweitert. Auf ca. 694 qm Grund mit einem einladenden Freisitz im schönen Innenhof und der geschützten Gartenterrasse mit Südausrichtung fühlt man sich sofort angekommen und erfreut sich an dem sehr angenehmen Aufenthalt mit bezauberndem Blick ins Grüne. Im Haus selbst sind natürlich altersgemäß verschiedene Renovierungen und Modernisierungen vorzunehmen. Nach individueller Gestaltung des Innenlebens kann man sich für die Zukunft eine werthaltige und liebenswerte Immobilie in einer ansprechenden Lage von Landshut schaffen. Die Heizung kann ebenfalls nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden, da bisher ein Kachelofen und zwei zentralversorgte Öfen für eine behagliche Atmosphäre gesorgt haben. Zwei ordentliche Bäder in je einer Etage erfüllen die Anforderungen der Bewohner an bequemes Wohnen. Selbstverständlich bestünde auch die Möglichkeit, zwei separate Wohnungen zu nutzen. Eine Einzelgarage und zwei Stellplätze davor liefern ausreichend Platz für Fahrzeuge jeglicher Art und vor dem Anwesen gibt es zusätzliche Stellflächen. Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet ausreichend Platz für sämtliche Gegenstände, die man hier unterstellen möchte. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses attraktiven Anwesens.

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Die attraktive Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger und beliebter Lage im Stadtteil Achdorf in Landshut. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung ist sehr gut und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Distanz zu erreichen. Ebenso sind Kindergarten, Kita und alle Bildungseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden. Zusätzlich ist die medizinische Versorgung mit Krankenhäusern, Kliniken und Praxen hervorragend abgedeckt. Generell bietet Landshut mit der traumhaften Altstadt und den vielen Wegen an der Isar sowie zahlreichen Kultur- und Sportvereinen perfekte Möglichkeiten zur vielseitigen Freizeitgestaltung. Die Anschlussstelle der Autobahn A92 Richtung München oder Deggendorf ist nur wenige Kilometer entfernt. Zudem gelangt man ins Zentrum innerhalb von wenigen Minuten.

Objektnummer: 23085113 - 84036 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 161.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 23085113 - 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)