

Landshut

# Charmante Doppelhaushälfte mit Wohlfühlfaktor in begehrter Lage von Landshut/West

Objektnummer: 24085076

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 210 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085076
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1987

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.08.2024	Energie- Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085076 - 84034 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)

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:

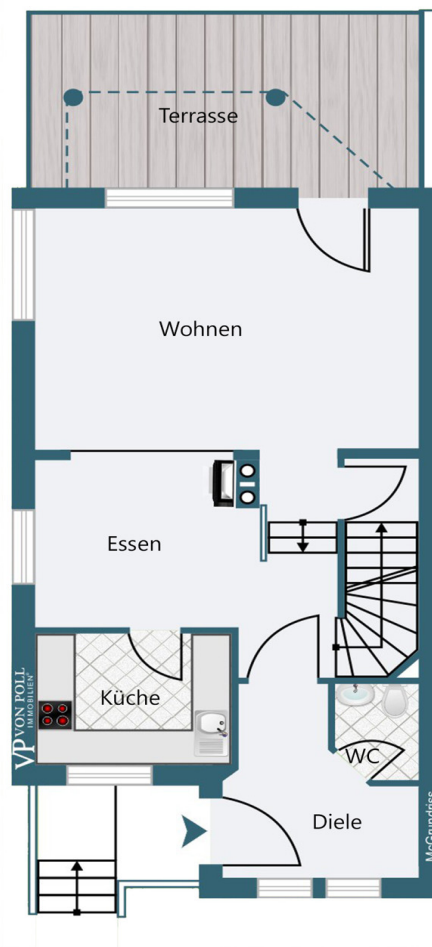
**0871 - 96 59 98 0**

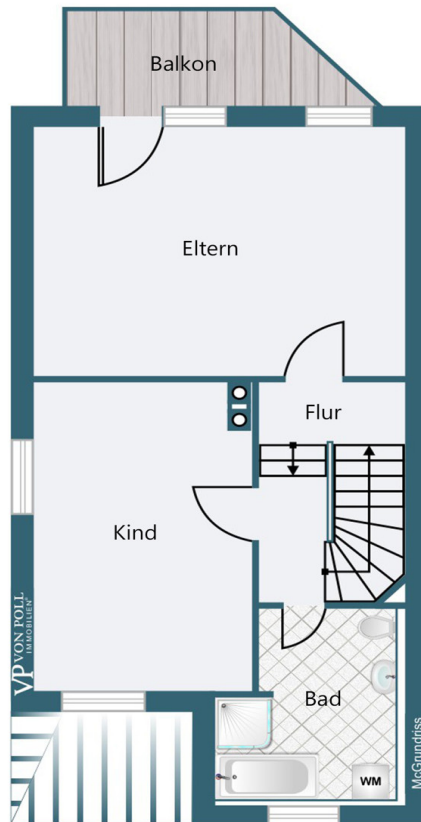
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

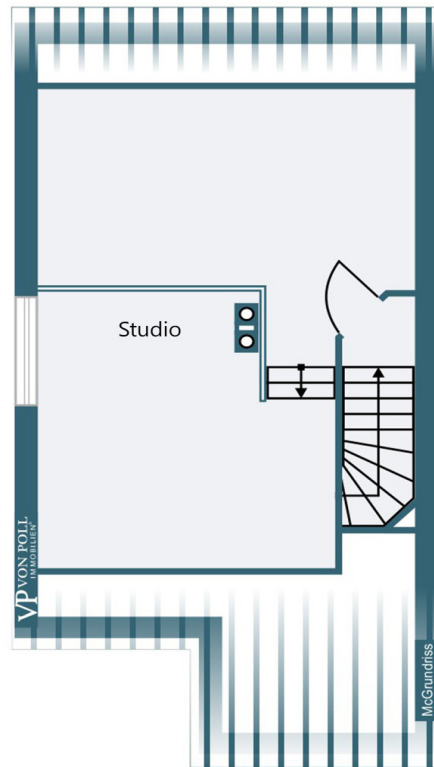
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

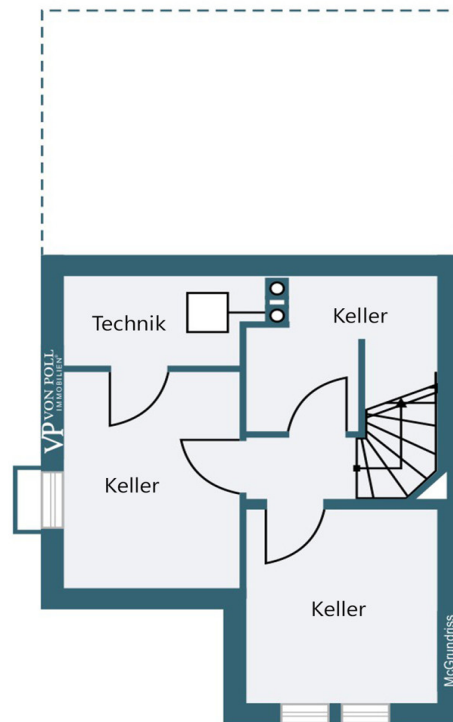
## Grundrisse











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: 24085076 - 84034 Landshut

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine attraktive Doppelhaushälfte im beliebten Landshuter Westen. Die im Jahr 1987 erbaute Immobilie bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für individuelle Wohnräume. Das durchdachte Splitlevel-Design sorgt für ein großzügiges und offenes Raumgefühl. Auf einem 210 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, überzeugt das Haus mit einem eingewachsenen, gepflegten Garten, der viel Privatsphäre bietet. Neben der Terrasse lädt auch der Balkon zu entspannten Stunden im Freien ein. Das Haus ist unterkellert und verfügt über ein zusätzliches Gartenhaus, das vielseitig genutzt werden kann. Der Kamin im Wohnzimmer schafft eine gemütliche Atmosphäre muss allerdings überholt werden. Beheizt wird die Immobilie durch eine Gasheizung, eine Einbauküche ist nicht vorhanden, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre Küche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Lage im Landshuter Westen zählt zu den begehrtesten Wohngebieten der Stadt. Hier profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer besonders günstigen Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Freizeitangebote sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Dank der ausgezeichneten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gelangen Sie schnell in die Innenstadt und ins Umland. Diese Immobilie bietet eine ideale Kombination aus zentraler Lage und großem Wohnkomfort. Sie eignet sich perfekt für Familien, Paare oder Pendler, die ein Zuhause in einer der besten Wohnlagen von Landshut suchen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, um sich Ihren Wohntraum zu erfüllen!

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Alles zum Standort

Diese attraktive Doppelhaushälfte liegt im begehrten Landshuter Westen, einer der besten Wohnlagen der Stadt, die eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und Naturerholung bietet. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Sportzentren befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichen. Die idyllischen Isarauen und die Flutmulde laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder Radtouren ein. Auch das Stadtbad, das für zusätzlichen Freizeitspaß sorgt, ist nur wenige Minuten entfernt. Ein besonderer Pluspunkt ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Die Autobahn ist schnell erreichbar und bietet eine ideale Anbindung in alle Richtungen. Ob Sie in die Innenstadt möchten, die nur wenige Minuten entfernt liegt, oder ins Umland – hier genießen Sie kurze Wege und maximale Flexibilität. Diese Lage bietet somit den idealen Mix aus urbanem Komfort, Naturnähe und exzellenter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 24085076 - 84034 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2024. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 24085076 - 84034 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)