

Landshut

# Nur 100 Meter zur kleinen Isar!!! Perfektes Reihen- Mittelhaus in Top-Lage von Mitterwöhr!!!

Objektnummer: 24085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 698.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 308 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

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

Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085082	Kaufpreis	698.000 EUR
Wohnfläche	ca. 161 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	62.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982



Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085082 - 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: 24085082 - 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:

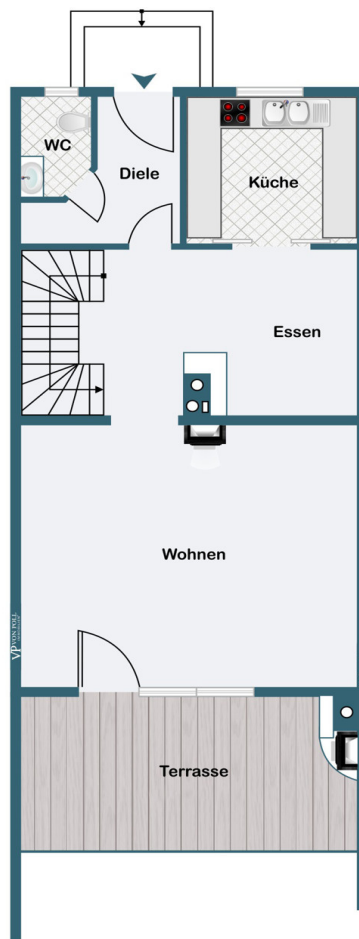
**0871 - 96 59 98 0**

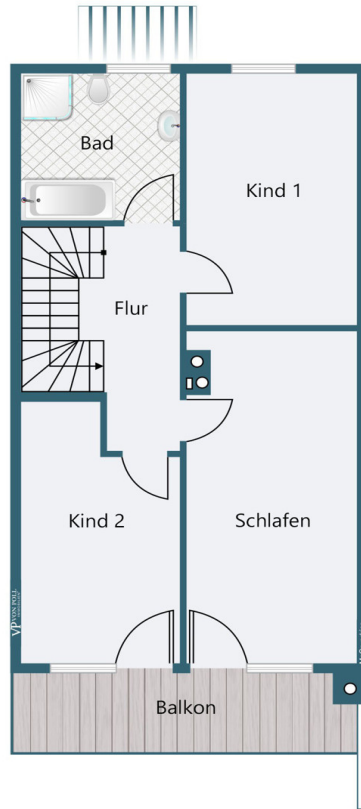
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

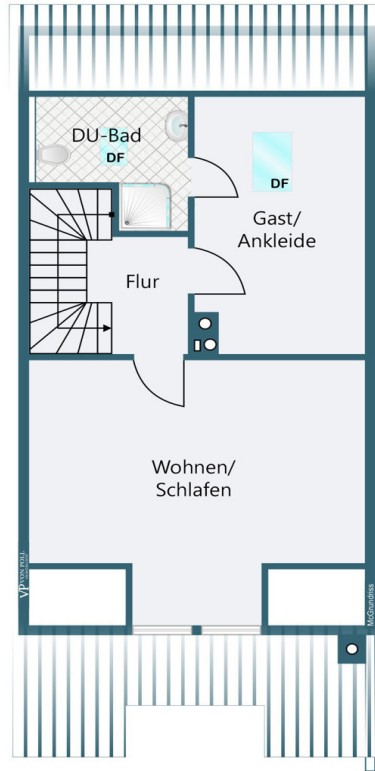
Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

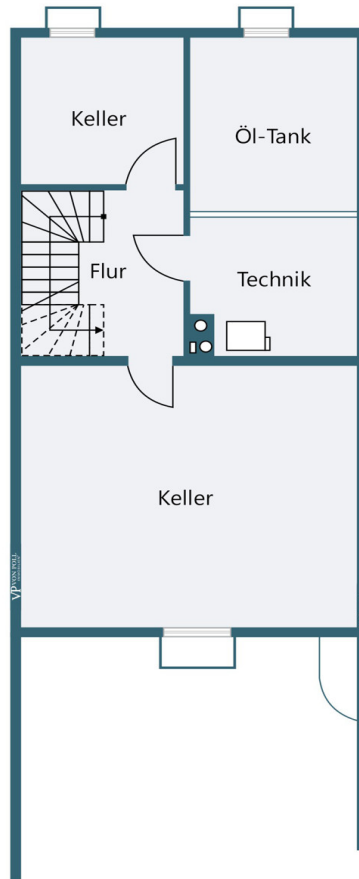
## Grundrisse











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: 24085082 - 84028 Landshut

## Ein erster Eindruck

Nur 100 Meter zur kleinen Isar! Perfektes Reihenmittelhaus in Top-Lage von Mitterwöhr! Dieses wunderbare Gebäude aus dem Baujahr 1982 wurde vor einigen Jahren umfassend und sehr hochwertig renoviert und besticht durch einen ausgezeichneten Zustand. Das Gebäude befindet sich auf einem ca. 308 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint zeitlose Architektur mit modernen Ausstattungsdetails. Die sehr gut eingeteilte Wohnfläche von ca. 161 m<sup>2</sup> inklusive dem sehr schön ausgebauten Dachstudio schafft ein großzügiges Raumgefühl. Ein weiteres Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten aus Glas mit gefliestem Boden und einem offenen Kamin – prädestiniert für gemütliche Stunden zu allen Zeiten. Bei der Renovierung 2018 wurden hochwertige Materialien wie Edelstahlleitungen und dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster eingebaut. Das Haus überzeugt durch eine intelligente Wärmeverteilung: Die moderne Küche, der Wohn- und Essbereich sowie die Diele mit angrenzendem WC sind mit einer modernen Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich sorgt die Wandheizung im Wohnbereich für eine angenehme Wärmeverteilung. Im OG gibt es im Bad eine neue Fußbodenheizung, während in den übrigen Räumen klassische Heizkörper installiert sind. Ein leistungsstarker Grundofen im EG verleiht dem Haus eine wohlige Atmosphäre und ergänzt die Ölzentralheizung auf effiziente Weise. Der trockene Keller eröffnet weitere Nutzungen und dient als Stauraum, Hobbyraum oder Werkstatt. Der gepflegte Außenbereich mit der klar strukturierten Grünfläche fügt sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein. Die hellen Räumlichkeiten und sehr gute Ausstattung mit durchdachten Grundrissen machen dieses Anwesen zu einem idealen Rückzugsort für Familien oder Paare, die Wert auf Qualität und stilvolles Wohnen legen. Komplettiert wird das Angebot mit einer Einzelgarage und einem Stellplatz davor. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Alles zum Standort

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus liegt im Stadtteil Mitterwöhr, eingebettet zwischen den beiden Isararmen, und überzeugt durch seine zentrale Lage in einer der begehrtesten Wohngegenden Landshuts. Die Nähe zur Natur macht den Standort ideal für entspannte Spaziergänge und Radtouren entlang der Isar. Auch für den täglichen Einkauf bietet die Lage beste Voraussetzungen. Die Anbindung an das Zentrum und zu weiteren wichtigen Ziele ist dank gut ausgebauter Fahrradwege und des Landshuter Stadtbusnetzes hervorragend. Somit erreichen Sie das Sportzentrum West, die Städtische Schwimmschule, das CityCenter Landshut (CCL) und das Klinikum oder den Hauptbahnhof relativ schnell. Zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs kommen Sie bequem und die historische Altstadt ist nur etwa 10-15 Gehminuten entfernt. Auch die Anbindung an die Autobahn A92 in Richtung München und Deggendorf ist ideal.

Objektnummer: 24085082 - 84028 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 62.47 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24085082 - 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)