

Landshut

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

Property ID: 23085113

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 649.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 694 m<sup>2</sup>

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## At a glance

|                      |                                       |                       |   |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------------|---|
| Property ID          | 23085113                              | Purchase Price        | 649.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 150 m <sup>2</sup>                | Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Rooms                | 7                                     | Condition of property | Needs renovation  |
| Bedrooms             | 4                                     | Construction method   | Solid   |
| Bathrooms            | 2                                     | Equipment             | Terrace, Built-in kitchen, Balcony  |
| Year of construction | 1946                                  |                       |   |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                       |   |

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## Energy Data

|                                |            |  |                                |
|--------------------------------|------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Stove      | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Oil        | Final energy consumption                             | 161.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 24.09.2033 | Energy efficiency class                              | F                              |
| Power Source                   | Oil        | Year of construction according to energy certificate | 1976                           |

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property





Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property



**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)



Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

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:

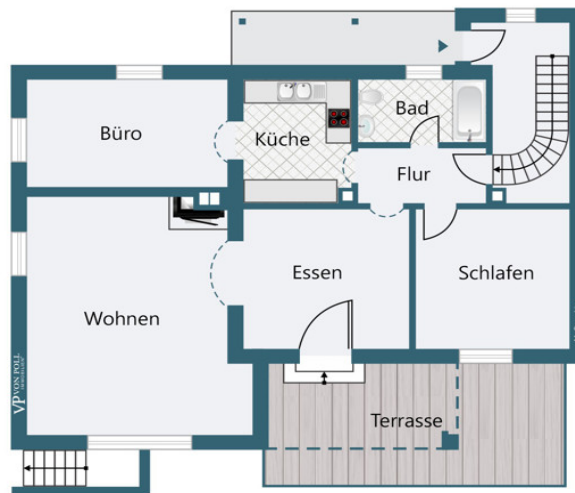
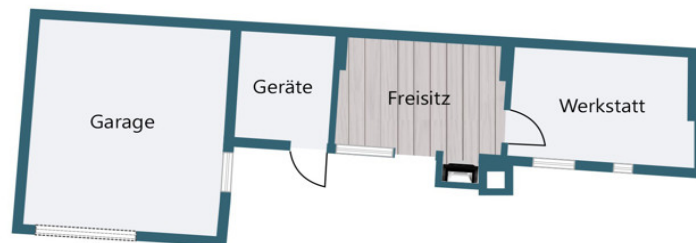
**0871 - 96 59 98 0**

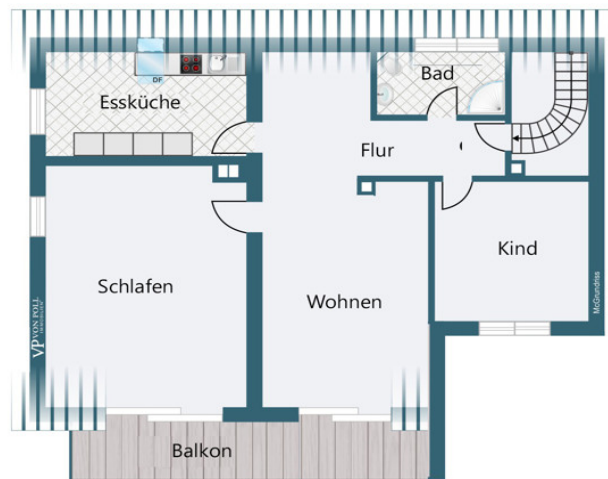
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

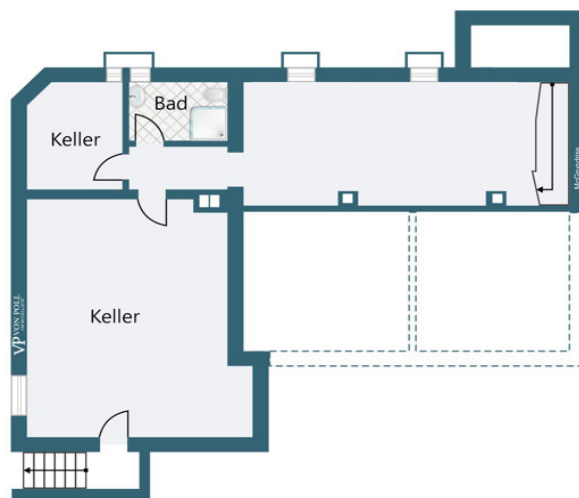
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## A first impression

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.

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## All about the location

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.

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## Other information

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.

Property ID: 23085113 - 84036 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)