

Landshut

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

Property ID: 24085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 161 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 308 m<sup>2</sup>

Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

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

Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## At a glance

Property ID	24085082	Purchase Price	698.000 EUR
Living Space	ca. 161 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	6.5	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	2		
Year of construction	1982		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	62.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2034	Energy efficiency class	B
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



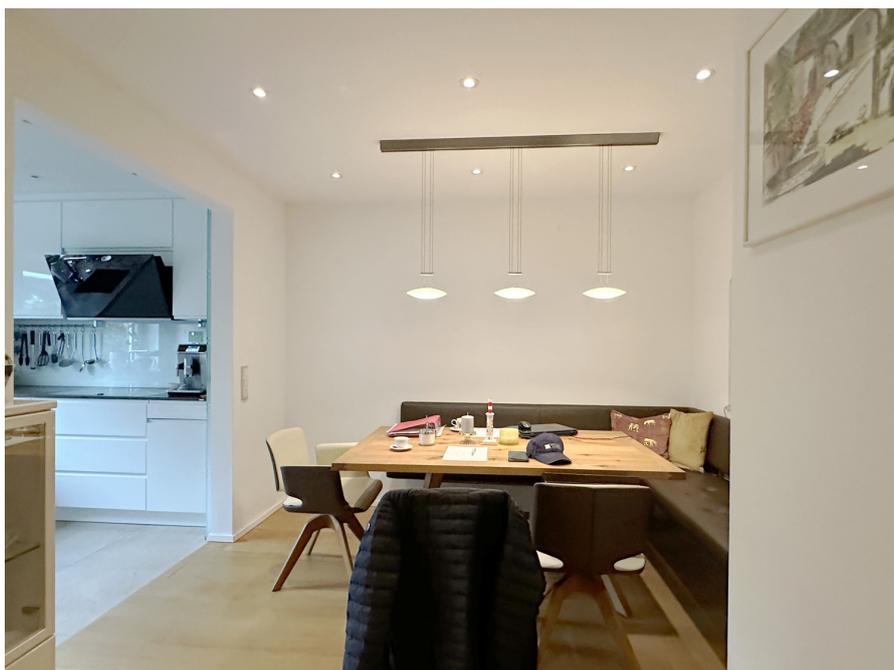
Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085082 - 84028 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: 24085082 - 84028 Landshut

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON I  
IMMOB

Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

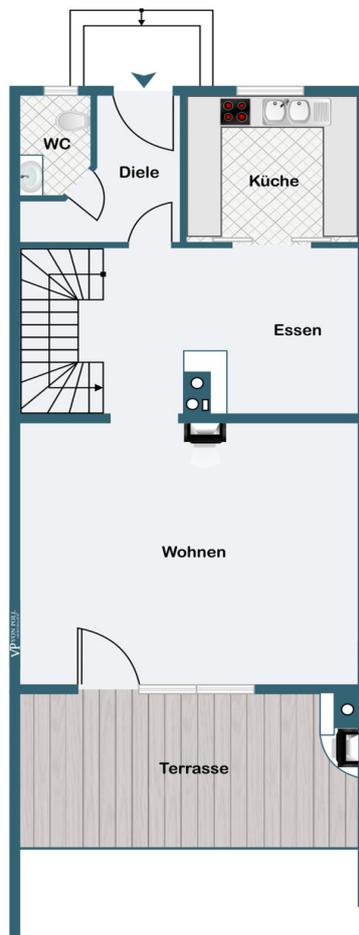
**0871 - 96 59 98 0**

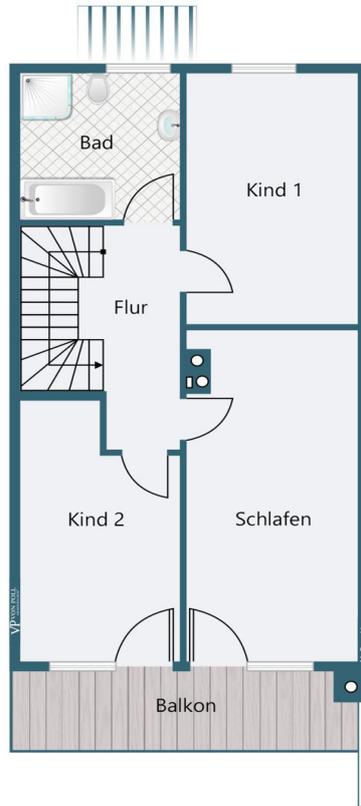
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

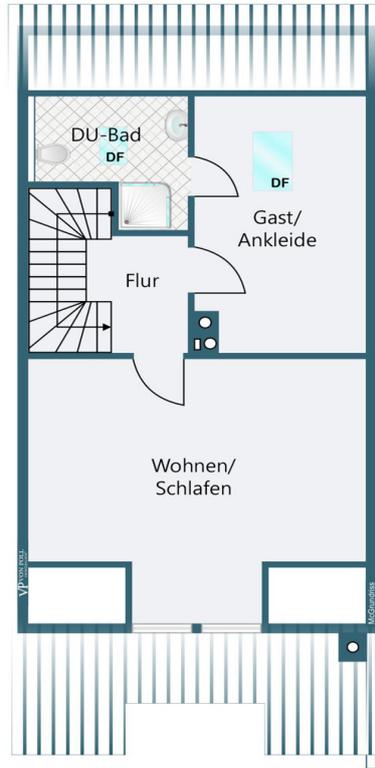
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

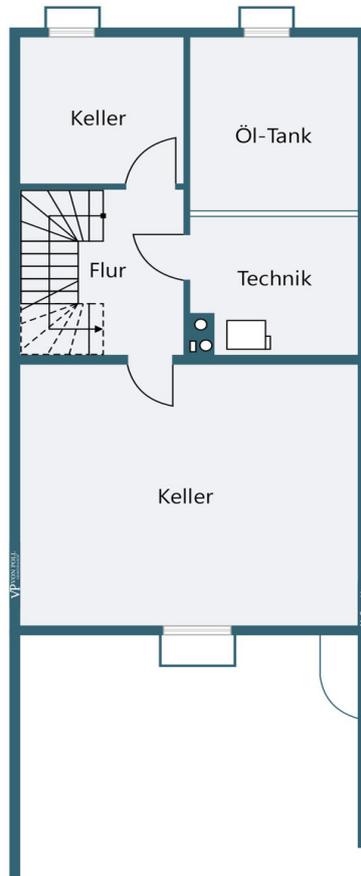
Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## 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: 24085082 - 84028 Landshut

## A first impression

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.

**Property ID: 24085082 - 84028 Landshut**

## All about the location

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.

Property ID: 24085082 - 84028 Landshut

## Other information

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.

Property ID: 24085082 - 84028 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)