

Landshut

Der Preis ist heiß!!! Gepflegtes Reihen-Mittelhaus nahe der Isar!!!

Property ID: 24085093

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 90 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 277 m²

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

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

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

At a glance

Property ID	24085093
Living Space	ca. 90 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1955
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	398.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	291.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.11.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085093 - 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

Marktpreis	18.00%	18.00%
4.158€	113.13€	666.68€
1.158€	113.13€	666.68€

Property ID: 24085093 - 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:

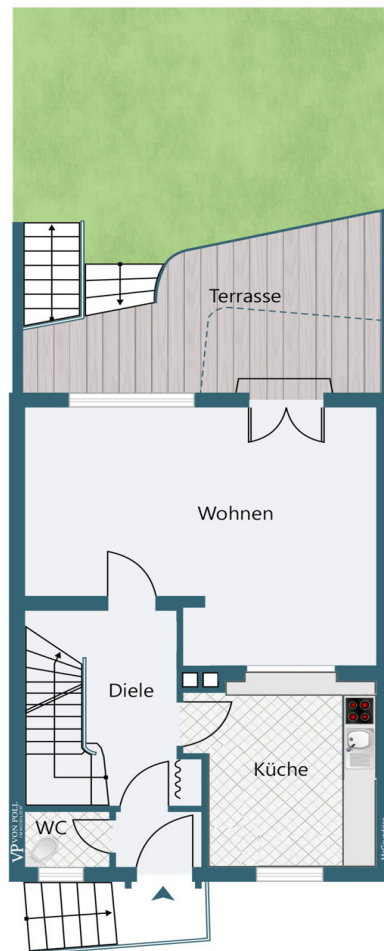
0871 - 96 59 98 0

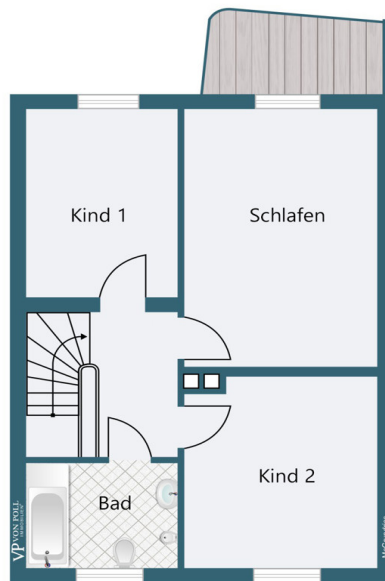
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

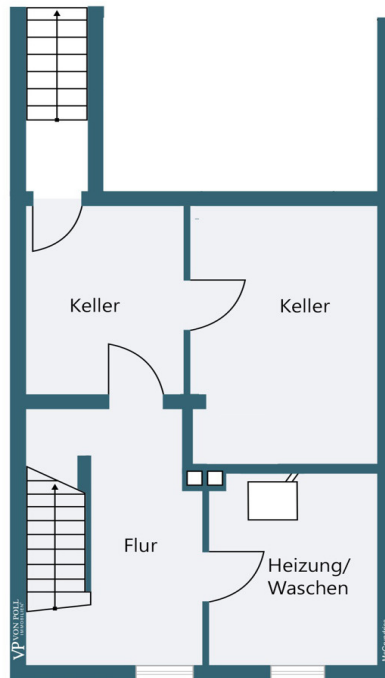
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085093 - 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: 24085093 - 84028 Landshut

A first impression

Der Preis ist heiß!!! Gepflegtes Reihen-Mittelhaus nahe der Isar!!! Dieses interessante Reihen-Mittelhaus aus dem Jahr 1955 besticht durch charmante Details und eine durchdachte Raumeinteilung. Verschiedene Massnahmen, die weiter unten im Text näher erläutert werden, haben das Gebäude augenscheinlich verbessert. Eingebettet in das begehrte und ruhige Niedermayerviertel, nahe der Isar und dem Landshuter Zentrum vereint dieses kleine Schmuckstück Lebensqualität und Naturnähe auf harmonische Weise. Mit ca. 90 m² Wohnfläche und einem ca. 277 m² großen Garten garantiert dieses Haus ausreichend Raum für Entspannung und individuelles Wohnen. Der liebevoll gepflegte Garten erfreut die Bewohner und liefert viele Optionen. Zusätzlich schafft die größere Einzelgarage mit 8m mal 3m inklusive dem nützlichen Abstellraum zusätzlichen Stauraum; ein echtes Plus für Fahrzeuge und Hobbybedarf. Die Ausstattung und Modernisierungen im Detail:

- Badezimmer: 1986 renoviert, klassisch und gepflegt.
- Fenster: Zweifach isolierte Holzfenster (2007) mit Jalousien zum Schutz und zur optimalen Abdunklung.
- Küche: Helle, zeitlose Einbauküche (ca. 2010) mit moderner Funktionalität.
- Gaszentralheizung: Effiziente Anlage aus dem Jahr 2016.
- Böden: Originale, schöne Holzböden im Obergeschoss schaffen ein warmes Ambiente.
- Gäste-WC: Ein zusätzliches Gäste-WC im Erdgeschoss bietet praktischen Komfort. Dank solider Bauweise blieb der Keller des Hauses trotz der Nähe zur Isar stets trocken. Die ruhige und angenehme Lage im Niedermayerviertel ist ideal für Paare oder kleine Familien, die ein harmonisches Umfeld mit hervorragender Anbindung und Infrastruktur suchen. Dieses solide Angebot kombiniert gepflegte Wohnqualität und ausgezeichnete Infrastruktur. Vereinbaren Sie einen unverbindliche Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser interessanten Immobilie.

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

All about the location

Das gern bewohnte Niedermayerviertel zählt zweifellos zu den beliebten und zentrumsnahen Wohngegenden mit sehr guter Infrastruktur in Landshut. Hier findet man eine Vielzahl von großen Wohnarealen aus den 60er-, 70er- und 80er-Jahren, die für viele Familien zu einem behaglichen Lebensraum geworden sind. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine sehr gute medizinische Versorgung sind umfassend vorhanden. Auch als Einkaufsstadt ist Landshut sehr beliebt und wird oft und gerne besucht. Dieses hübsche Anwesen liegt in der recht ruhigen Schützenstraße nahe des Kastanienhofs. Die Nähe zur Isar und den Isarhangleiten mit Rad- und Spazierwegen ist erstklassig. Relativ schnell erreicht man die Bundesautobahn A92 Richtung München und Deggendorf, die nur ca. 4 Kilometer entfernt ist.

Property ID: 24085093 - 84028 Landshut

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 291.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24085093 - 84028 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com