

Landshut

# Besonders Wohnen nahe der Burg!!! Schickes Einfamilienhaus am Hofberg!!!

Property ID: 24085019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 601 m<sup>2</sup>

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

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

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## At a glance

Property ID	24085019	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2003
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.04.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property





Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## The property

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:

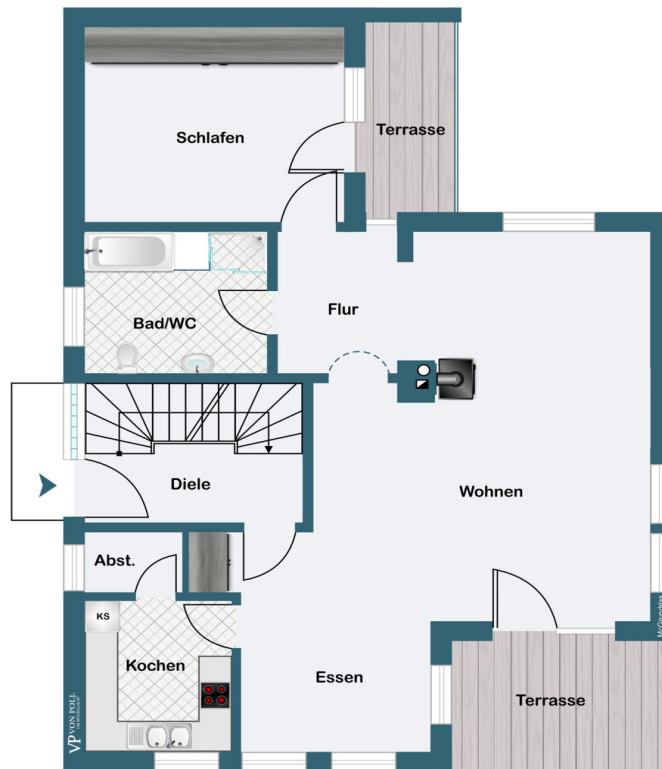
**0871 - 96 59 98 0**

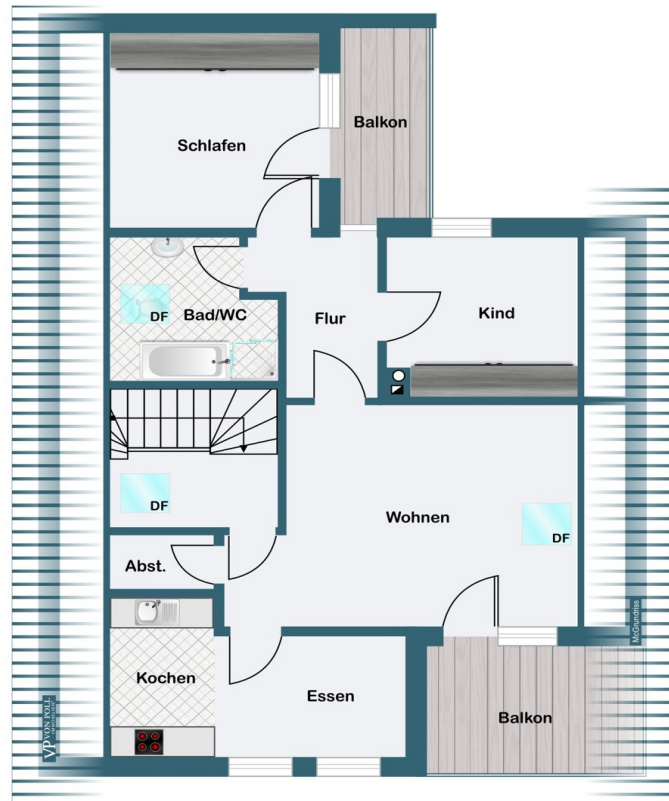
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

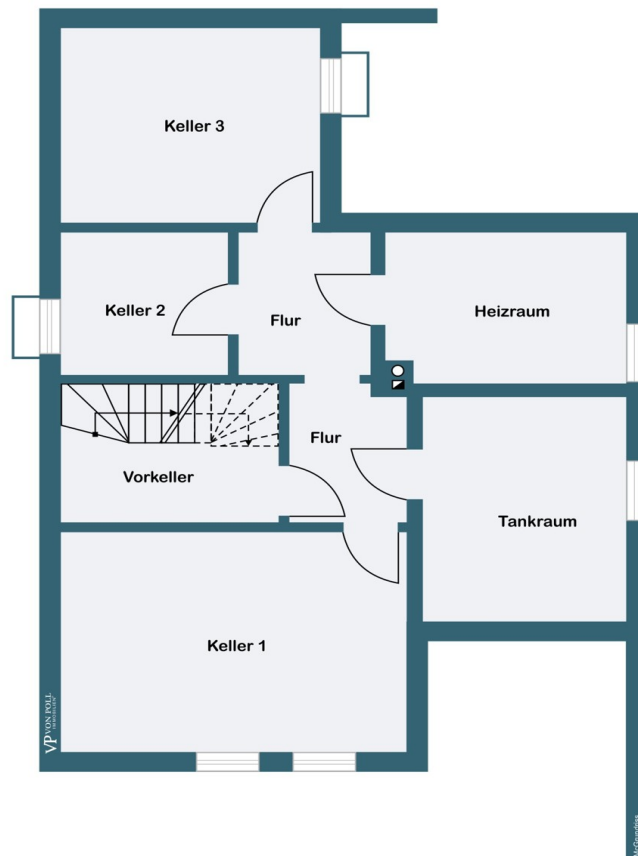
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Property ID: 24085019 - 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: 24085019 - 84036 Landshut

## A first impression

Besonders Wohnen nahe der Burg!!! Schickes Einfamilienhaus in bester Lage am Hofberg!!! Dieses bezaubernde Anwesen, erbaut im Jahr 1981, erstrahlt mit zeitloser Eleganz und bietet ein einzigartiges Wohnambiente für anspruchsvolle Genießer. Auf einem geschützten Grundstück von ca. 601 qm erhebt sich dieses ansprechende Gebäude, umgeben von einer idyllischen und grünen Umgebung und nur einen Steinwurf von der historischen Burg Trausnitz entfernt. Beim Betreten dieses Schmuckstücks werden Sie sofort ein Gefühl von Behaglichkeit und Luxus spüren. Das durchdachte Raumkonzept garantiert den Bewohnern Platz für bequemes Wohnen mit Komfort und kann sowohl als eine oder zwei Wohneinheiten genutzt werden. Die hochwertige Einbauküche und die edlen Badmöbel im Obergeschoss lassen keine Wünsche offen und gewährleisten Wohngefühl vom Feinsten. Zusätzliche Entspannung erwartet Sie im behaglichen Whirlpool, wo Sie den Alltagsstress hinter sich lassen können. Die Sonne genießen Sie ganz nach ihrem Geschmack auf einer der drei Terrassen. Für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt die zuverlässige Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003. Zusätzlich können Sie vor dem offenen Kamin das ansehnliche Feuerspiel beobachten. Zeitgemäß zeigt sich die moderne Klimaanlage, die im Erdgeschoss und Obergeschoss für eine angenehme Temperatur an heißen Tagen sorgt. Das vollunterkellerte Haus ist trocken und garantiert genügend Stauraum für Ihre Kostbarkeiten. Die zweifach isolierten Kunststofffenster aus dem Jahr 2012 sorgen nicht nur für eine optimale Wärmedämmung, sondern auch für eine angenehme Ruhe in den Räumen. Die zeitlos schönen Böden und Türen, stilvoll erneuert im Jahr 2018, verleihen jedem Raum eine besondere Note. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen sowie ein bis zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung, damit Sie diese sicher und direkt am Haus unterstellen können. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser seltenen Immobilie.



**Property ID: 24085019 - 84036 Landshut**

## All about the location

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Berglagen von Landshut am begehrten Hofberg mit direkter Nähe zur Burg Trausnitz! In diesem angenehmen Wohnumfeld finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule, Kindergarten sowie Restaurants sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Lebensqualität und Erholung bietet Ihnen der ebenfalls nahe gelegene Hofgarten, über dessen Spazierwege Sie die Burg und auch die Landshuter Innenstadt schnell erreichen können. Die Stadtbusanbindung ist ebenfalls optimal und die B 299 in Richtung Vilsbiburg, sowie die Bundesautobahn A 92 mit der Anschlussstelle Moosburg-Nord sind auch gut erreichbar.

Property ID: 24085019 - 84036 Landshut

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

Property ID: 24085019 - 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)