

Landshut

# Familienparadies mit Werkstatt-Träumen: Klassische Doppelhaushälfte in zentraler Lage!

CODE DU BIEN: 24085039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 780.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 170 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 524 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085039
Surface habitable	ca. 170 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1921
Place de stationnement	3 x surface libre, 5 x Garage

Prix d'achat	780.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 120 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	228.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.02.2031		
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## La propriété



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

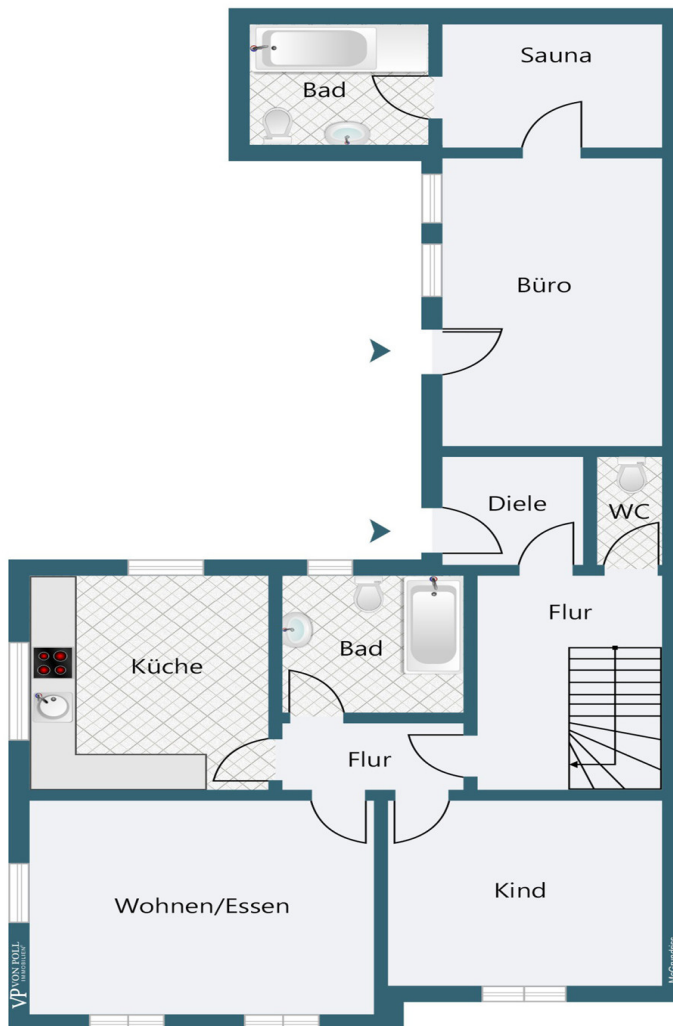
0871 - 96 59 98 0

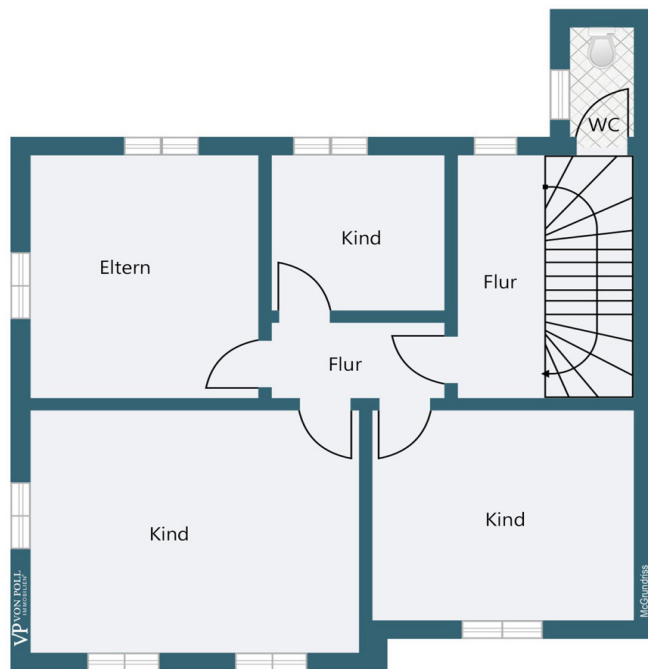
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

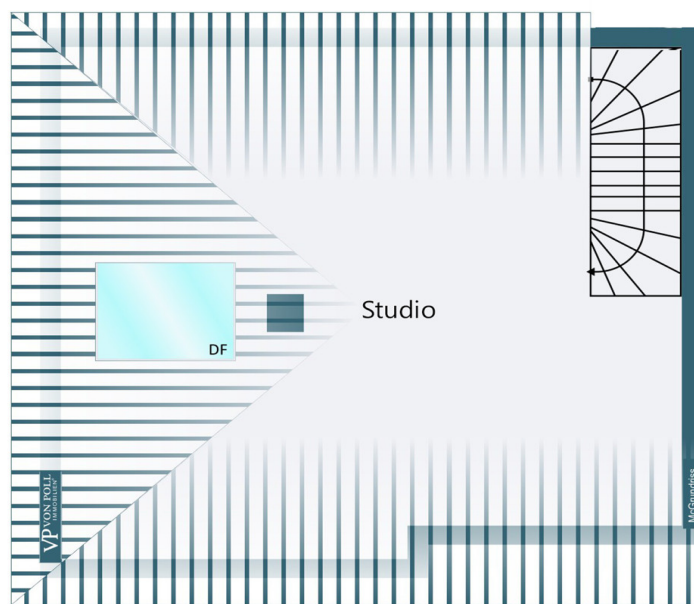
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Une première impression

Diese klassische Doppelhaushälfte bietet zahlreiche Optionen und jede Menge Platz. Das Haus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 525 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup>, die optimal für Familien und mehrere Generationen geeignet ist. Die zentrale Lage in der Bayerwaldsiedlung bringt viele Vorteile mit sich. Sie wohnen nahe dem Industriegebiet und dem Bahnhof, was Ihnen eine hervorragende Anbindung und viele Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit bietet. Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die flexibel nutzbar ist, beispielsweise als Büro. So können Beruf und Privatleben ideal verbunden werden. In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert, sodass ein zeitgemäßes und gepflegtes Zuhause vorzufinden ist. Die großzügigen Räume im Inneren des Hauses bieten Flexibilität in der Aufteilung und Nutzung. Ob als gemütliches Heim für die Familie oder als Mehrgenerationenhaus – hier sind den Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Ein schöner Innenhof lädt zum Verweilen ein und bietet zusätzlich Raum für Freizeitaktivitäten. Die fünf Garagen sind ein Traum für Handwerker und Werkstattliebhaber, denn sie sind nicht nur zahlreich, sondern auch mit einer Hebebühne und einer Grube ausgestattet. Das kürzlich ausgebaute Dachstudio erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Platz für kreative Nutzung. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind bereits geplant und können gerne persönlich besprochen werden. Diese Immobilie ist eine ideale Wahl für Familien, die ein großzügiges und flexibles Zuhause suchen, sowie für Handwerker und Berufstätige, die eine integrierte Arbeitsumgebung schätzen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern!

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Tout sur l'emplacement

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der begehrten Bayerwaldsiedlung, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu wichtigen Infrastrukturpunkten aus, die den Alltag erleichtern und eine hohe Lebensqualität bieten. Industriegebiet: Nur wenige Minuten entfernt, bietet das nahegelegene Industriegebiet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine gute wirtschaftliche Anbindung. Bahnhof: Der Bahnhof ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Pendler profitieren von kurzen Wegen und einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte sind in der Nähe zu finden, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem erledigen können. Schulen und Kindergärten: Familienfreundlich und optimal für Kinder, befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Die kurzen Wege sind ideal für einen entspannten Familienalltag. Freizeit und Erholung: Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung auch Möglichkeiten zur Erholung. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Verkehrsanbindung: Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert die umliegenden Städte und Autobahnen erreichen. Dies macht die Lage auch für Berufspendler attraktiv. Diese Immobilie vereint die Vorteile einer zentralen Lage mit der Ruhe einer angenehmen Wohnsiedlung, was sie zu einem idealen Ort für Familien, Handwerker und Berufspendler macht. Entdecken Sie die Vorzüge dieser vielseitigen und gut angebundenen Wohnlage!

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 228.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24085039 - 84030 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)