

Landshut

# Hier will ich hin!!! Reizvolles Atrium-Haus im beliebten Pius-Viertel!!!

CODE DU BIEN: 24085052

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 548.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 279 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 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: 24085052 - 84034 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085052
Surface habitable	ca. 120 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	548.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	410.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.05.2024	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



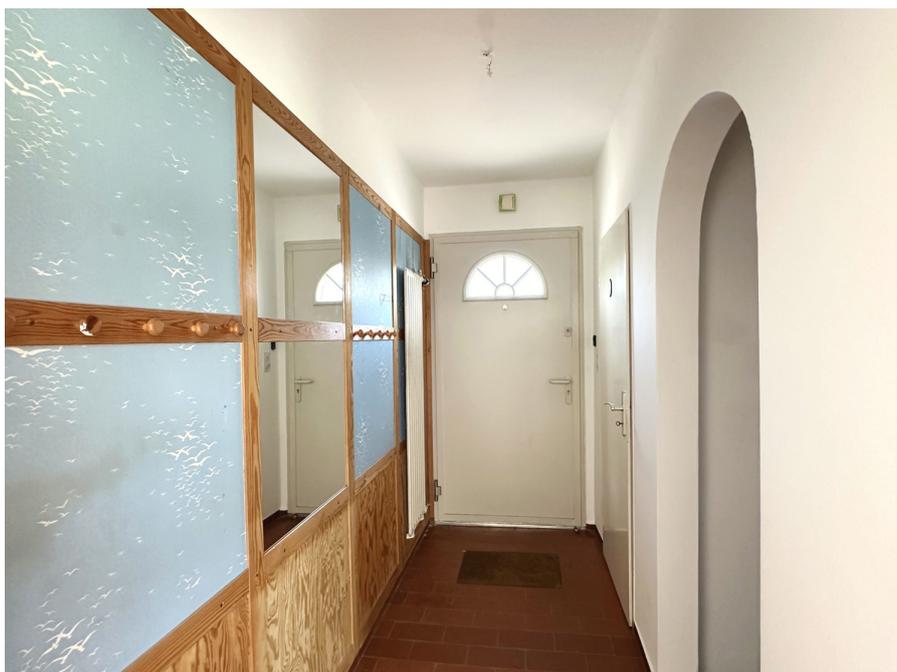
CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



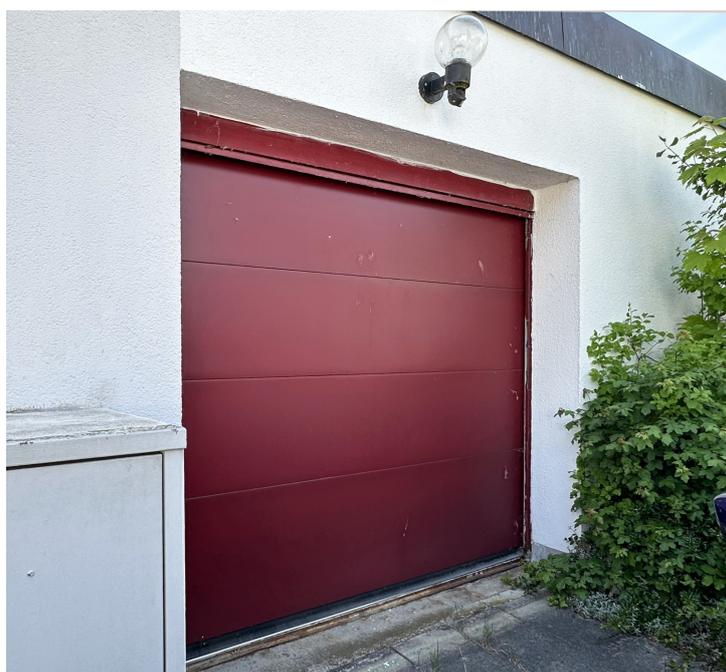
CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété

A composite image showing a smartphone and a tablet displaying a real estate valuation software interface. The smartphone screen features a QR code and the text "Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie." The tablet screen shows a detailed valuation report with various data points and charts. The background is a dark blue gradient.

**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)

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## La propriété

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:

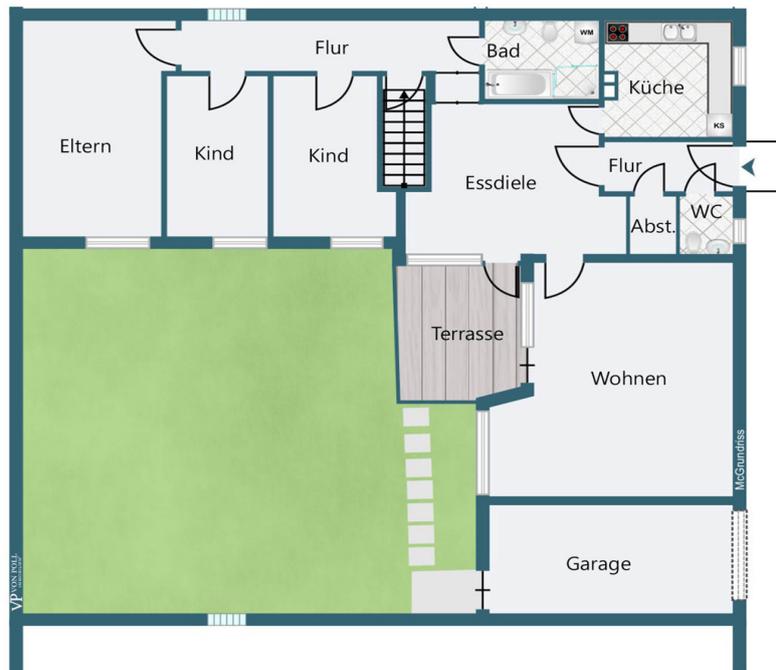
**0871 - 96 59 98 0**

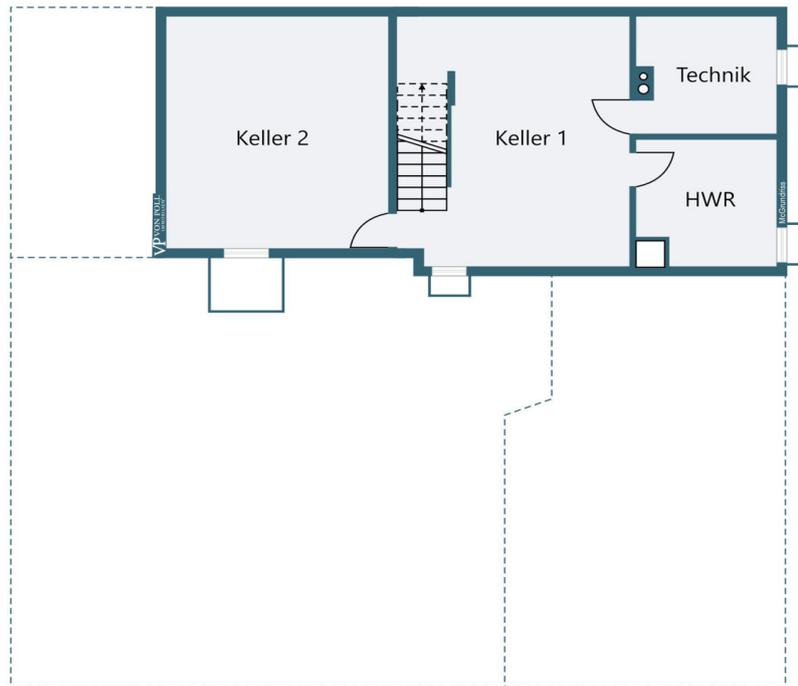
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 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: 24085052 - 84034 Landshut

## Une première impression

Hier will ich hin! Reizvolles Atrium-Haus im beliebten Pius-Viertel! Dieses charmante Gebäude im Atriumstil, erbaut im Jahr 1964, besticht durch seine außergewöhnliche Architektur und die attraktive Lage im Landshuter Westen. Mit einer Wohnfläche von ca. 120 qm auf einem geschützten und uneinsehbaren Grundstück von etwa 279 qm garantiert diese besondere Immobilie ein einzigartiges Potential zur Verwirklichung Ihrer Wohnträume. Das teilunterkellerte Haus in L-Form gefällt mit einem idealen Grundriss, der durch helle Räume überzeugt. Die durchdachte Aufteilung punktet mit ausreichend Platz für individuelle Gestaltung. Trotz des renovierungs- und sanierungsbedürftigen Zustands eröffnet dieses vielseitige Haus zahlreiche Chancen zur persönlichen Verwirklichung ihrer Bedürfnisse und ihres Anforderungsprofils. Besonders hervorzuheben ist die ruhige und dennoch zentrale Lage. Die Landshuter Altstadt und die beliebten Isarauen sind schnell zu erreichen. In unmittelbarer Nähe können Sie sich an der Landshuter Schwimmschule und dem Sportzentrum West erfreuen, welche das großzügige Freizeitangebot erheblich bereichern. Die Nachbarschaft im Piusviertel ist äußerst angenehm und gewährt eine hervorragende Infrastruktur sowie einmalige Wohnatmosphäre. Im Jahr 2012 wurde eine effiziente Gaszentralheizung eingebaut. Eine Einzelgarage sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit für Ihr Fahrzeug. Das reizvolle Grundstück bietet zudem ausreichend Platz für entspannte Stunden im Freien und kann ganz nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden. Diese pfiffige Immobilie ist eine seltene Gelegenheit für Liebhaber des besonderen Wohnstils und jene, die hier den Charme der avantgardistischen 60er mit modernen Wohnansprüchen verbinden möchten. Seien Sie kreativ und verwirklichen Sie Ihre individuellen Träume in einer der begehrtesten Lagen Landshuts. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser seltenen Immobilie.

**CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Dieses spezielle Atriumhaus liegt im begehrten Klötzlmüller-Viertel nahe der Piuskirche in einem kleinen Wohngebiet aus den 60er Jahren. Das Landshuter-Zentrum ist schnell zu erreichen und die Städtischen Schwimmschule liegt quasi nur einen Steinwurf entfernt. Das charmante Anwesen befindet sich direkt an der Klötzlmüllerstraße und bietet somit die schnelle Erreichbarkeit aller Ziele in der Stadt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in der näheren Umgebung. Die beliebten Isarauen und das Sportzentrum West mit dem angrenzenden Eisstadion sind in angenehmer Entfernung. Die Bundesautobahn A 92 München und Deggendorf sowie der Landshuter Hauptbahnhof sind in wenigen Fahrminuten bequem zu erreichen.

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2024. Endenergiebedarf beträgt 410.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

CODE DU BIEN: 24085052 - 84034 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)