

Landshut

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

CODE DU BIEN: 24085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



PRIX D'ACHAT: 698.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 161 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 308 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 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: 24085082 - 84028 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085082	Prix d'achat	698.000 EUR
Surface habitable	ca. 161 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande centrale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6.5	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	2		
Année de construction	1982		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	62.47 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2034	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 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)

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 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:

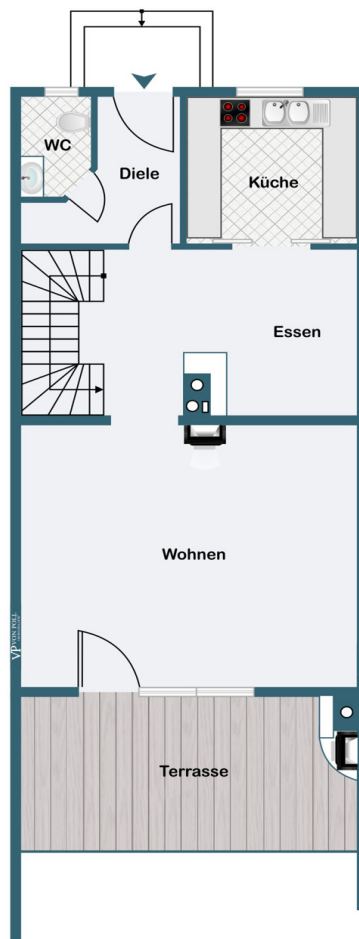
**0871 - 96 59 98 0**

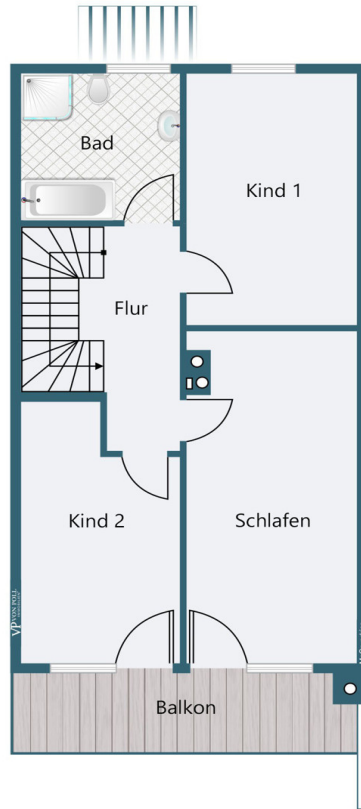
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

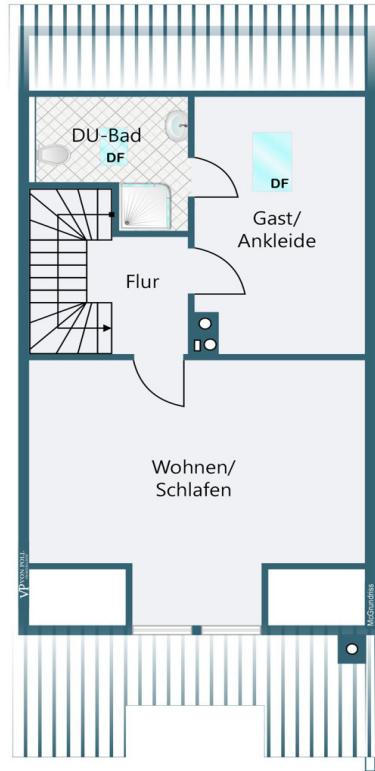
CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

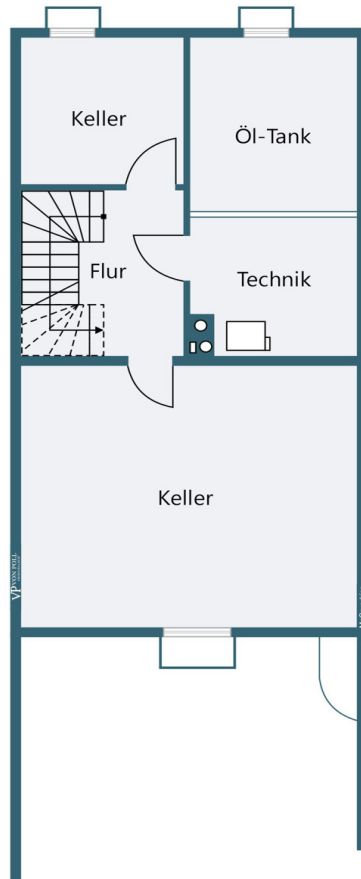
## Plans d'étage











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: 24085082 - 84028 Landshut

## Une première impression

Nur 100 Meter zur kleinen Isar! Perfektes Reihemittelhaus 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.

**CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Dieses gepflegte Reihemittelhaus 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.

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 Landshut

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24085082 - 84028 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)