

Landshut

# Hier stimmt einiges! Entzückendes Reihenendhaus in der Bayerwaldsiedlung, Landshut

????????? ??????????: 24085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 445.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 330 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085028	????? ???????	445.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
???????????? ???	3		
??????????			
??????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1973	????????????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>
?????? ?????????????	1 x ?????????????	??????	
	?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	147.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	23.02.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1973

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????





???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



**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



**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**

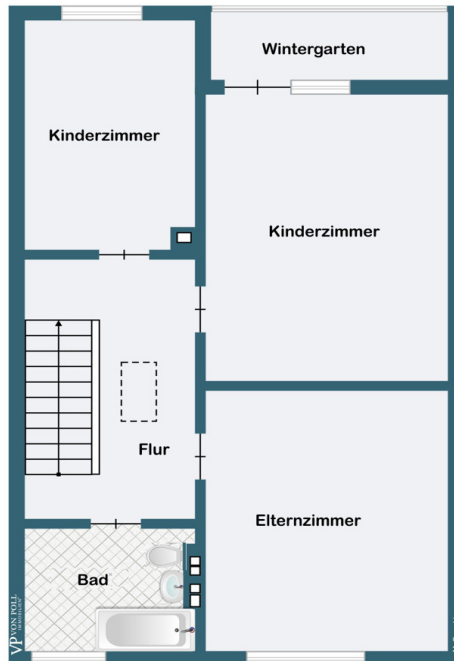
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

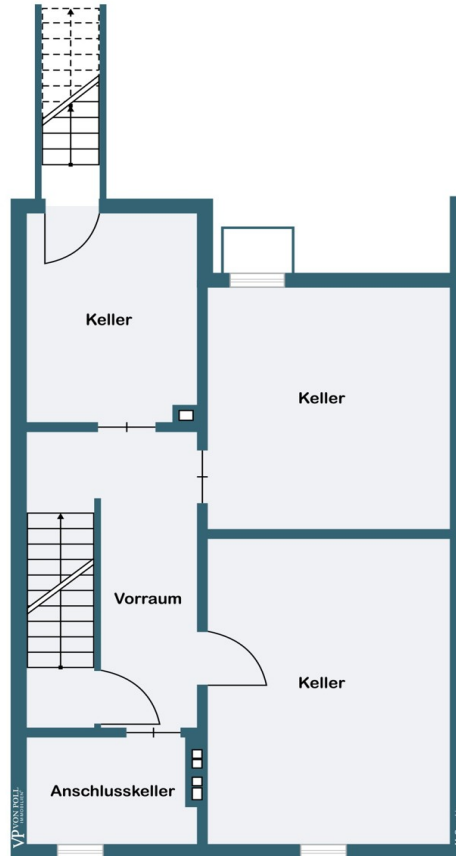
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

??????? ????????: 24085028 - 84030 Landshut

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????



???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

??? ?????? ???????????

Entzückendes Reihenendhaus in der Bayerwaldsiedlung, Landshut Willkommen in diesem entzückenden Reihenendhaus, das sich in der begehrten Bayerwaldsiedlung von Landshut befindet. Hier genießen Sie eine zentrale Lage und dennoch eine ruhige Wohnatmosphäre. Das charmante Haus wurde im Jahr 1973 erbaut und bietet auf einem Grundstück von 330 m<sup>2</sup> eine großzügige Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup>. Der voll unterkellerte Raum schafft zusätzlichen Stauraum für Ihre Bedürfnisse. Die moderne Einbauküche macht das Kochen zu einem Vergnügen und lädt zu kulinarischen Abenteuern ein. Das Flachdach verleiht dem Haus einen zeitgemäßen Charme, während der farbenfrohe Garten mit seinen blühenden Pflanzen und gemütlichen Ecken zum Verweilen im Freien einlädt. Im Jahr 2022 wurde eine neue Gasbrennwerttherme installiert, um den Wohnkomfort zu steigern und gleichzeitig Energie zu sparen. Das Haus bietet drei Schlafzimmer, wobei eines mit einem praktischen Einbauschränk ausgestattet ist, der viel Stauraum bietet. Das Haus wurde kontinuierlich gepflegt und in Stand gehalten, wobei regelmäßig Investitionen getätigt wurden, um den Wohnkomfort und den Wert der Immobilie zu steigern. Diese fortlaufenden Maßnahmen haben dazu beigetragen, dass das Haus in einem guten Zustand ist. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz zur Verfügung, was Ihnen bequeme Parkmöglichkeiten bietet. Die Bayerwaldsiedlung zeichnet sich durch ihre familiäre Atmosphäre aus und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten in der Nähe, darunter Sportvereine und Fitnessstudios für aktive Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zum Autobahnanschluss und zum Industriegebiet erleichtert das Reisen und Pendeln. Dieses Reihenendhaus bietet Ihnen alles, was Sie sich für ein komfortables und entspanntes Familienleben wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Ihrem neuen Zuhause in Landshut verzaubern!

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

??? ??? ??? ????????????

Das Reihenendhaus befindet sich in der Bayerwaldsiedlung, einer beliebten Wohngegend in Landshut. Die Lage ist zentral und dennoch ruhig, ideal für Familien. Die Umgebung ist geprägt von einer freundlichen Nachbarschaft und bietet eine entspannte Wohnatmosphäre. In der Nähe finden sich Sportvereine, Fitnessstudios sowie eine gute Anbindung an die Autobahn und das nahegelegene Industriegebiet. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind ebenfalls bequem erreichbar.

??????? ?????????: 24085028 - 84030 Landshut

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.2.2033. Endenergieverbrauch beträgt 147.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

???????? ??????????: 24085028 - 84030 Landshut

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)