

Landshut

# So viel Potential, so viel Ruhe! Originales Zweifamilienhaus in Toplage der alten Wolfgangssiedlung!

????????? ??????????: 24085089

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 560.000 EUR • ??????????: ca. 150 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 497 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

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

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085089	????? ???????	560.000 EUR
????????????	ca. 150 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
????????????? ??? ???????????	4		
???????????	2	????? ???????????????	2002
????? ??????????????	1963	?????????	???????
?????? ??????????????	1 x ???????	???????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	224.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	04.10.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

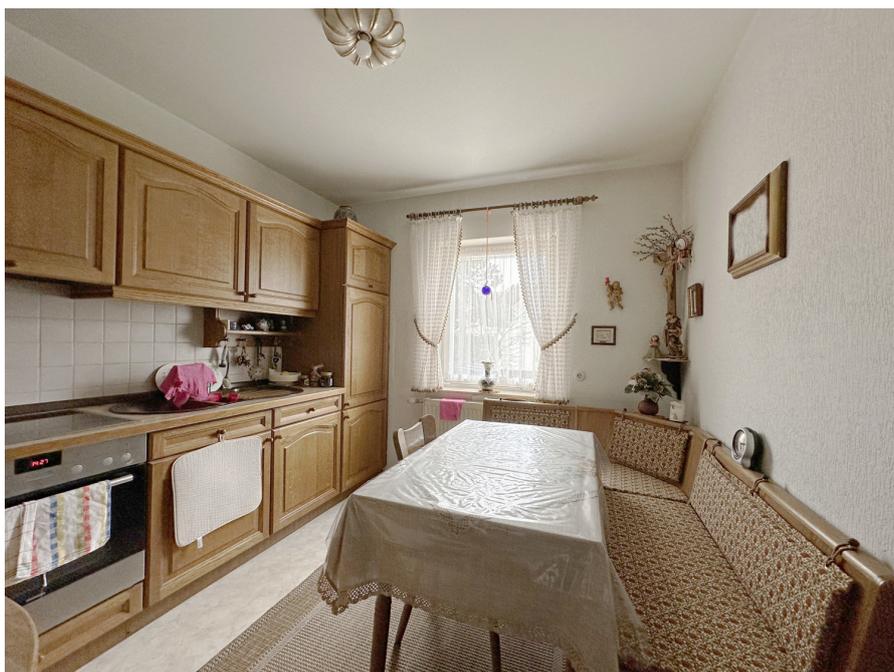
???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



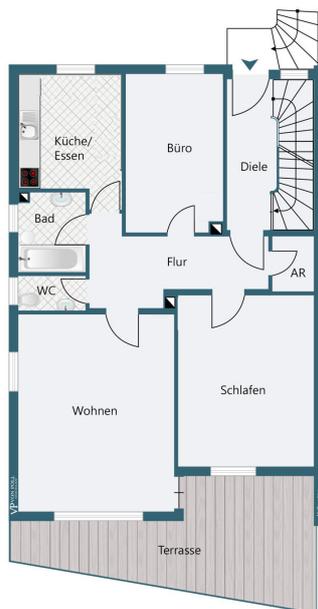
???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



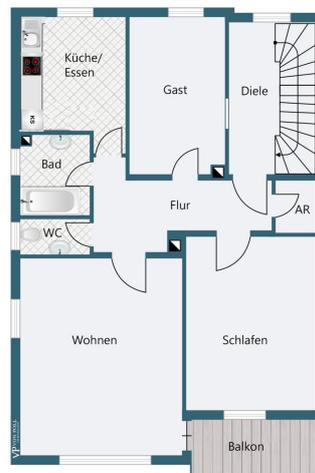
???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085089 - 84032 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)

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

?? ?????????

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:

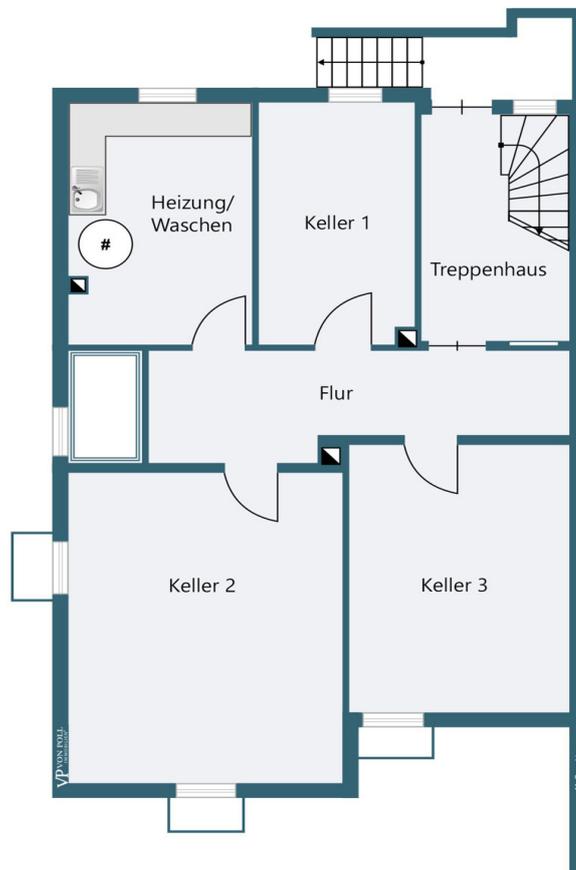
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

???????



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

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

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

So viel Potential, so viel Ruhe!!! Originales Zweifamilienhaus in Toplage der "alten" Wolfgangsiedlung!!! Inmitten der Wolfgang-Siedlung erstreckt sich auf einem wunderbaren, ca. 497 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein charmantes ZFH mit vielen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zwei separate Wohneinheiten, jeweils mit rund ca 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche, bieten eine gut durchdachte Raumaufteilung mit je drei Zimmern. Die solide Ziegelbauweise aus dem Baujahr 1963 bildet das Fundament für eine langfristige Wertstabilität und hohe Wohnqualität. Zeitgemäße Kunststoff-Alu-Fenster von 2002 optimieren die Energieeffizienz und dämmen wirksam gegen Einflüsse von außen. Für angenehme Wärme sorgt die moderne Gasheizung. Beide Wohneinheiten warten in ihrem ursprünglichen Zustand darauf, nach persönlichen Vorstellungen renoviert zu werden. Besonders die Badezimmer und WC sollten einer umfassenden Renovierung unterzogen werden. Weitere Maßnahmen könnten der Austausch von Böden und Türen sein. Das Dachgeschoss eröffnet weiteres Ausbaupotenzial. Eine vollwertige Treppe gewährleistet einen komfortablen Zugang, wodurch zusätzliche Wohnfläche und vielseitige Nutzungen denkbar wären. Mit etwas Kreativität kann dieser Bereich eine besondere Räumlichkeit in diesem Gebäude werden. Im Außenbereich unterstreicht die Einzelgarage mit zusätzlichem Stellplatz davor den praktischen Nutzen des Anwesens. Der Garten bietet nicht nur eine angenehme Rückzugsmöglichkeit, sondern bildet durch seine ruhige Lage einen idealen Erholungsraum. Zudem vervollständigt ein geräumiger Keller das Angebot und sorgt für genügend Stauraum und Flexibilität bei der Gestaltung der vorhandenen Wohnfläche. Hier finden Sie das perfekte Fundament für ein ruhig gelegenes und frei gestaltbares Zuhause mit viel Potenzial; eine seltene Gelegenheit in dieser beliebten Lage. Vereinbaren Sie ein unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

???????? ??????????: 24085089 - 84032 Landshut

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

Die gepflegte Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet der "alten" Wolfgangssiedlung und bietet mit der sehr guten Infrastruktur eine hervorragende Anbindung an fast alle gewünschten Ziele. Besonders attraktiv für Pendler ist der kurze Weg zum Landshuter Hauptbahnhof. Die gute Anbindung an das Straßennetz gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit der Bundesautobahn A92, der verschiedenen Bundesstraßen sowie des Landshuter Zentrums. In unmittelbarer Nähe der Wohnsiedlung gibt es verschiedene Arztpraxen und Gesundheitszentren, die eine hervorragende medizinische Versorgung garantieren. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten vom Einzelhändler bis zum Supermarkt sind überdurchschnittlich vorhanden. Zusammenfassend ist diese Wohnimmobilie ideal für alle, die eine ruhige und dennoch verkehrsgünstige Lage mit überdurchschnittlicher Infrastruktur suchen.

??????? ????????: 24085089 - 84032 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.10.2033. Endenergiebedarf beträgt 224.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. 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.

???????? ??????????: 24085089 - 84032 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)