

Landshut

Investieren Sie in eine der Top-Lagen von Landshut! Charmante Wohnlage mit vier Einheiten am Hofberg

VP azonosító: 23085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 3.395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 588 m² • SZOBÁK: 14 • FÖLDTERÜLET: 993 m²

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Áttekintés

VP azonosító	23085071
Hasznos lakótér	ca. 588 m ²
Tető formája	Nyeregtető
Szobák	14
Hálószobák	10
FÜRDŐSZOBÁK	6
ÉPÍTÉS ÉVE	2019
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely

Vételár	3.395.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 150 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.09.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	73.00 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1940

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



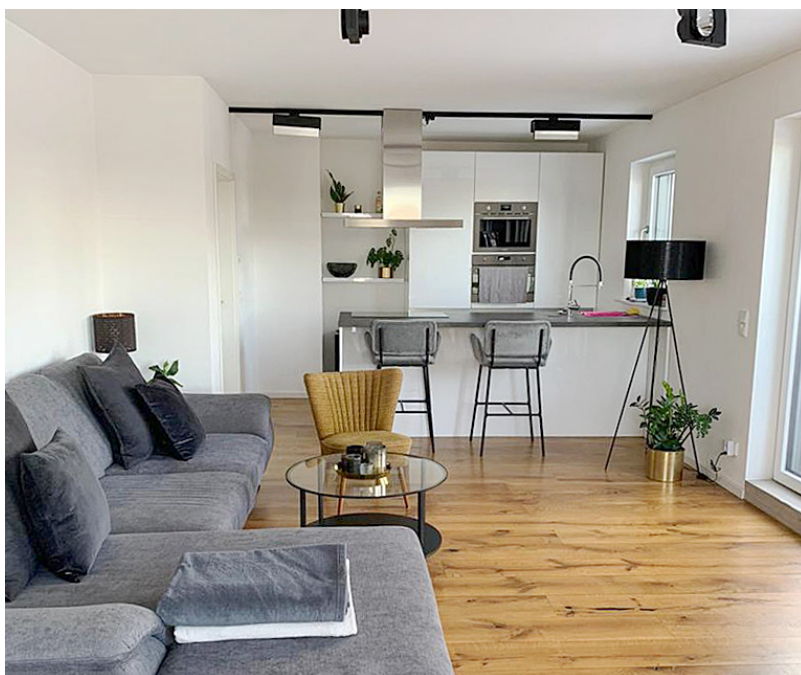
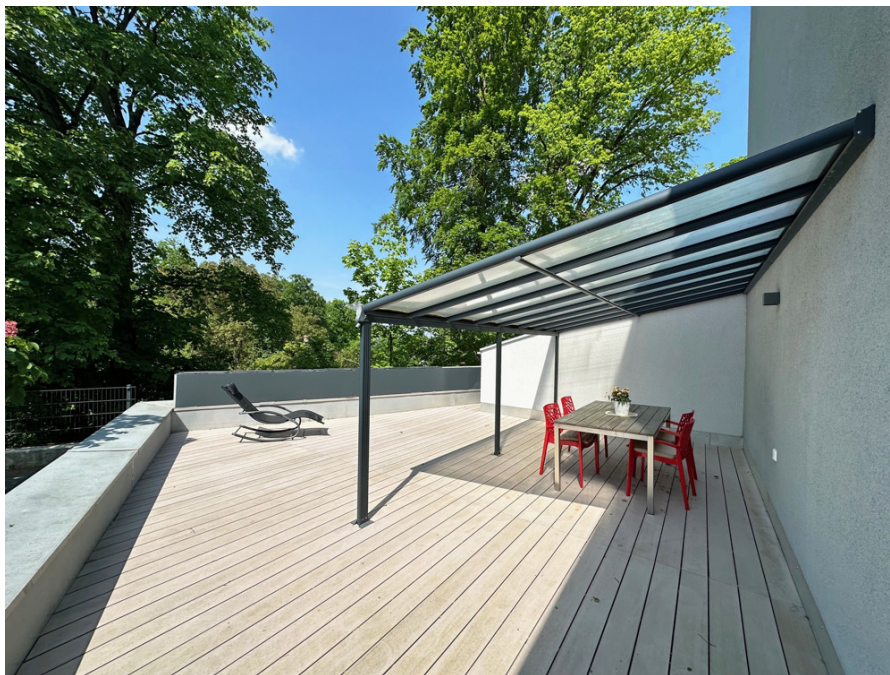
VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



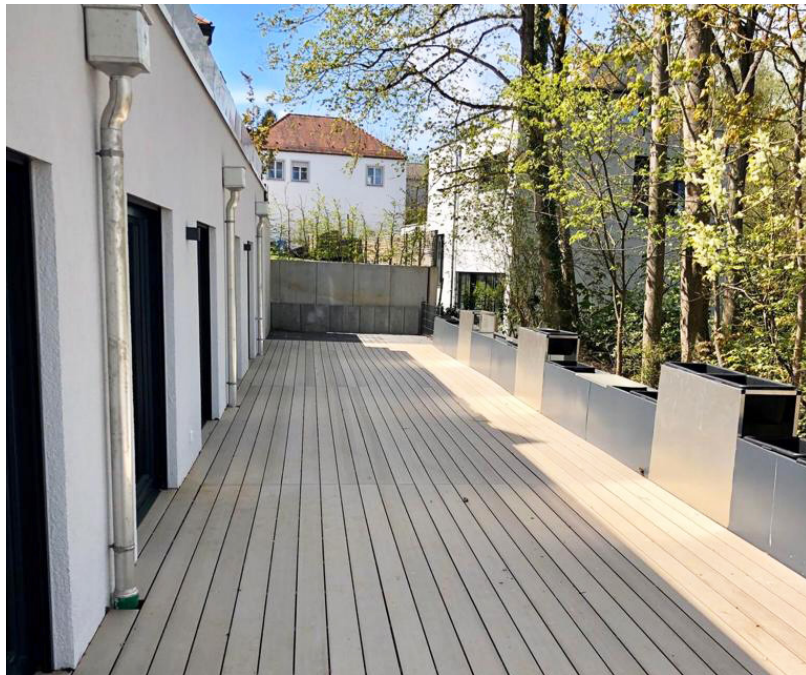
VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan



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

Marktpreis	4.150€	18.20%
Marktpreis	513.25€	18.20%
Marktpreis	666.68€	18.20%

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az ingatlan

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN®



Patryk Kelm
Büroleiter

Christian Kartmann
Geschäftsstelleninhaber

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

0871 - 96 59 98 0

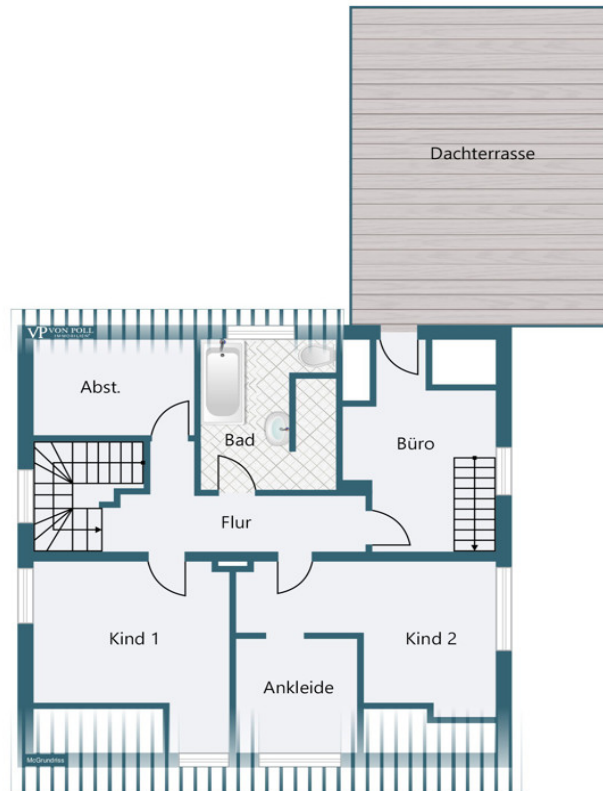
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

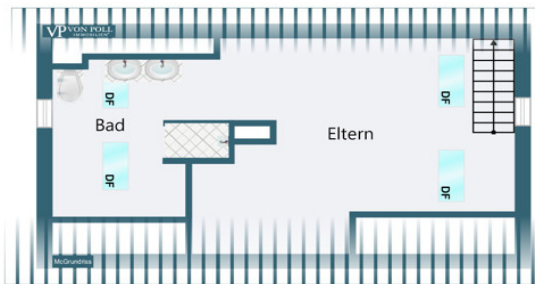
www.von-poll.com/landshut

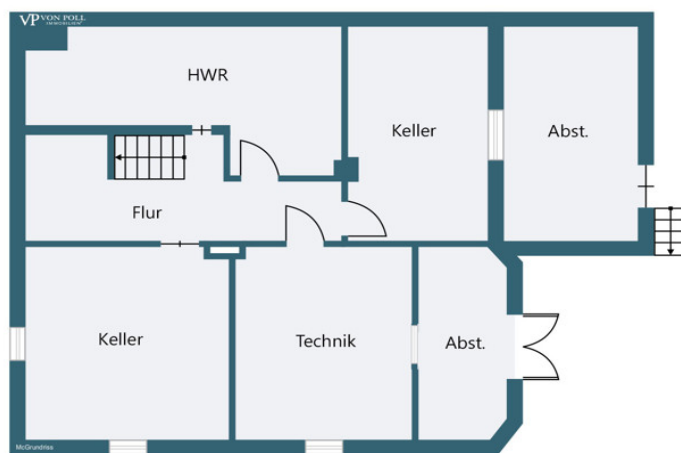
VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

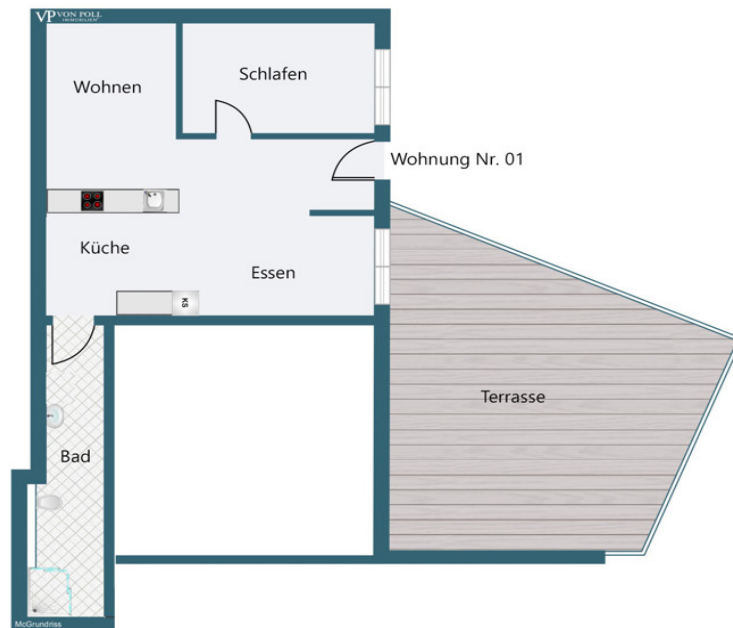
Alaprajzok



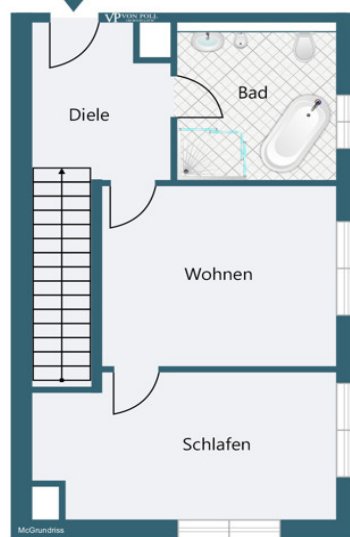


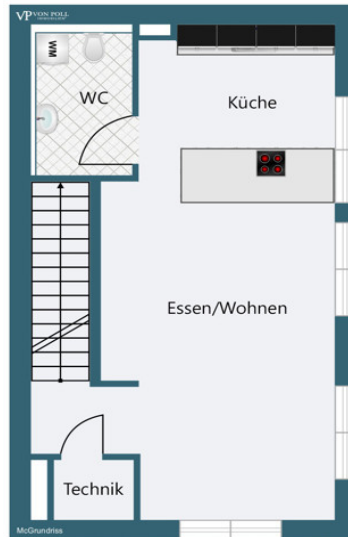






Wohnung Nr. 02







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Az els? benyomás

Herzlich willkommen in einer charmanten Wohnanlage am Landshuter Hofberg! Was auf den ersten Blick wie ein Einfamilienhaus mit Garage aussieht, beherbergt neben dem Haus drei großzügige, individuell gestaltete Wohnungen. Vom ursprünglichen Baujahr des Einfamilienhauses um 1940 ist kaum noch etwas zu erkennen, denn das Haus wurde 2008/2019 umfassend saniert. Trotz mehr Komfort und Anpassung an moderne Wohnverhältnisse hat das Objekt nichts von seinem Charme verloren. Die tolle Lage in Kombination mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung, u.a. mit Pool und großer Dachterrasse, ist im Mietbereich selten zu finden und sichert somit eine langfristige Vermietbarkeit, eignet sich aber auch wunderbar zum Selbstbezug. Die Terrasse sowie das ausgebaute Dachstudio mit Schlafbereich und Bad entstanden durch den Anbau von drei Wohnungen und einem Vierfach-Stellplatz an das bestehende Wohnhaus im Jahr 2019/2020. In diesem Neubau entstanden die drei großzügigen und sehr individuell gestalteten Wohnungen. Durch die Hanglage wurde der Neubau sehr geschickt und fast autark auf dem Grundstück platziert und stört weder die Privatsphäre des Wohnhauses noch die der Wohnungen untereinander nicht. Eine große 4-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse wirkt wie ein Haus im Haus" und bietet auch einer Familie mit 2 Kindern ausreichend Platz. Die charmante Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und zwei Terrassen ist ideal für ein Paar, das von zu Hause aus leben und arbeiten möchte. Die dritte Wohnung mit separatem Zugang von außen hat einen offenen Grundriss mit 2 Zimmern und könnte auch gewerblich genutzt werden, z.B. als Büro. Aber auch eine Vermietung auf Zeit (wie derzeit, voll möbliert) stellt ein interessantes Vermietungsmodell dar. Eine Investition in diese Wohnanlage ist absolut überzeugend und bietet Ihnen das Beste in Bezug auf Lage, Komfort und Zukunft. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- * Kernsanierung Bestand 2019
 - * Neubau mit drei exklusiven Wohnungen 2020
 - * Modernste Heizsysteme (Hybrid und Wärmepumpen)
 - * Hochwertige Ausstattung
 - * Holz-Alu-Fenster
 - * Eichenparkett/-dielen
 - * Moderne Einbauküchen in allen Wohnungen
 - * Bäder vom Feinsten
 - * Duplex-Stellplätze
 - * Schöner Garten mit mehreren Terrassen
 - * Beste Nachbarschaft
 - * Am Park gelegen
 - * Grün und eingewachsen
 - * Ein Paradies für Familien
- Aufteilung der Wohnungen
- * Einfamilienhaus - 212 m²
 - * Wohnung 1 - 80 m²
 - * Wohnung 2 - 115 m²
 - * Wohnung 3 - 181 m²

Insgesamt kann eine Kaltmiete von derzeit ca. € 95.000,00 p.a. erzielt werden.

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Minden a helyszínr?!

Ihre Wohnanlage befindet sich in einer der schönsten und privilegiertesten Lagen, die Landshut zu bieten hat. Der Hofberg erfreut sich schon immer und immer mehr großer Beliebtheit. Die Nähe zur Burg Trausnitz mit ihrem idyllischen Hofgarten und die fußläufige Erreichbarkeit zur historischen Landshuter Altstadt sind einfach unschlagbar. Gerade für Familien bietet der Hofberg mit Kitas, Kindergarten und eigener Grundschule eine tolle Umgebung. Weiterführende Schulen sind mit Bus, Bike und teilweise auch zu Fuß gut erreichbar. Zusätzlich ist die medizinische Versorgung mit Krankenhäusern, Kliniken und Praxen hervorragend. Das Kinderkrankenhaus St. Marien und auch die Lakumed-Klinik Landshut Achdorf sind nur wenige Minuten entfernt. Am Hofberg ist auch eine gute Nahversorgung gesichert. So gibt es in fußläufiger Entfernung u.a. Bäcker, Metzger, Tankstelle, verschiedene Restaurants, ein Café, eine Bankfiliale und eine Apotheke. Zu den nächstgelegenen Supermärkten sind es nur wenige Fahrminuten. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die drei nahegelegenen Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Autobahn A92 sehr gut. Nach München gelangt man in weniger als einer Stunde Fahrzeit, zum Flughafen München sind es lediglich 30 Minuten. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der beliebte Hofgarten der Burg Trausnitz mit Spielplatz und Tiergehegen ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad ist man schnell an der Isar und auch das hügelige Umland lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 23085071 - 84036 Landshut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com