

Landshut

# Familienparadies mit Werkstatt-Träumen: Klassische Doppelhaushälfte in zentraler Lage!

Objektnummer: 24085039

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 524 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085039	Kaufpreis	865.000 EUR
Wohnfläche	ca. 170 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	7	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	5	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Baujahr	1921	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Stellplatz	3 x Freiplatz, 5 x Garage		

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	228.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.02.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



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:

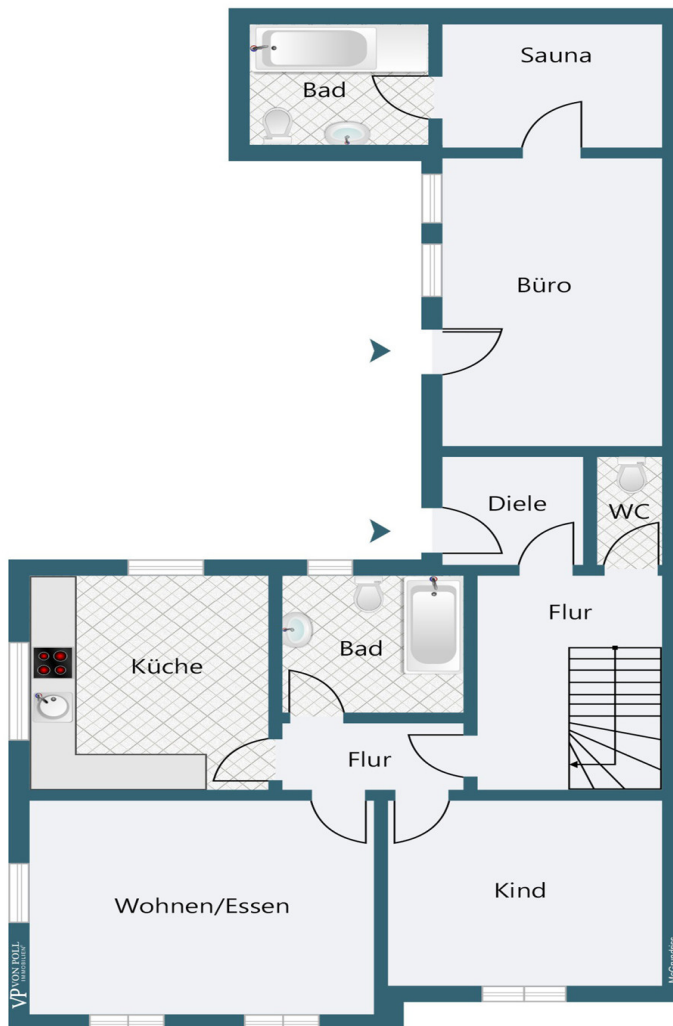
**0871 - 96 59 98 0**

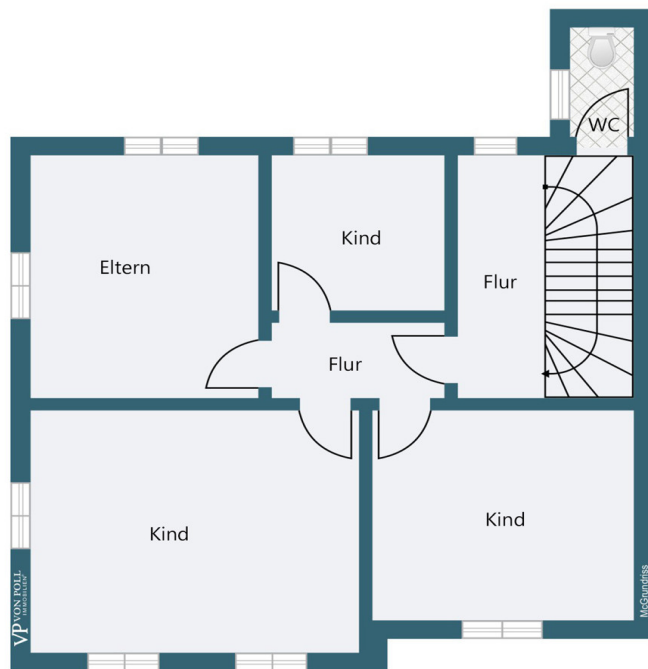
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

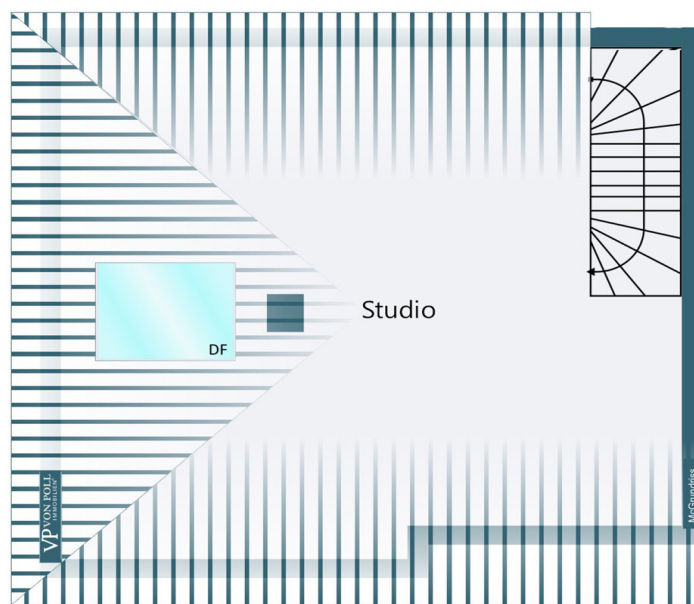
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Ein erster Eindruck

Diese klassische Doppelhaushälfte bietet zahlreiche Optionen und jede Menge Platz. Das Haus erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von 525 m<sup>2</sup> und verfügt über eine Wohnfläche von 170 m<sup>2</sup>, die optimal für Familien und mehrere Generationen geeignet ist. Die zentrale Lage in der Bayerwaldsiedlung bringt viele Vorteile mit sich. Sie wohnen nahe dem Industriegebiet und dem Bahnhof, was Ihnen eine hervorragende Anbindung und viele Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit bietet. Ein besonderes Highlight ist die Einliegerwohnung, die flexibel nutzbar ist, beispielsweise als Büro. So können Beruf und Privatleben ideal verbunden werden. In den letzten Jahren wurde das Haus umfassend modernisiert, sodass ein zeitgemäßes und gepflegtes Zuhause vorzufinden ist. Die großzügigen Räume im Inneren des Hauses bieten Flexibilität in der Aufteilung und Nutzung. Ob als gemütliches Heim für die Familie oder als Mehrgenerationenhaus – hier sind den Vorstellungen keine Grenzen gesetzt. Ein schöner Innenhof lädt zum Verweilen ein und bietet zusätzlich Raum für Freizeitaktivitäten. Die fünf Garagen sind ein Traum für Handwerker und Werkstattliebhaber, denn sie sind nicht nur zahlreich, sondern auch mit einer Hebebühne und einer Grube ausgestattet. Das kürzlich ausgebaute Dachstudio erweitert den Wohnraum und bietet zusätzlichen Platz für kreative Nutzung. Weitere Modernisierungsmaßnahmen sind bereits geplant und können gerne persönlich besprochen werden. Diese Immobilie ist eine ideale Wahl für Familien, die ein großzügiges und flexibles Zuhause suchen, sowie für Handwerker und Berufstätige, die eine integrierte Arbeitsumgebung schätzen. Besuchen Sie uns und lassen Sie sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieses Hauses begeistern!

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Alles zum Standort

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der begehrten Bayerwaldsiedlung, einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohngegend. Die Lage zeichnet sich durch ihre Nähe zu wichtigen Infrastrukturpunkten aus, die den Alltag erleichtern und eine hohe Lebensqualität bieten. Industriegebiet: Nur wenige Minuten entfernt, bietet das nahegelegene Industriegebiet vielfältige Arbeitsmöglichkeiten und eine gute wirtschaftliche Anbindung. Bahnhof: Der Bahnhof ist ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was Ihnen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ermöglicht. Pendler profitieren von kurzen Wegen und einer schnellen Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Einkaufsmöglichkeiten: Verschiedene Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte sind in der Nähe zu finden, sodass Sie Ihre täglichen Besorgungen bequem erledigen können. Schulen und Kindergärten: Familienfreundlich und optimal für Kinder, befinden sich mehrere Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Die kurzen Wege sind ideal für einen entspannten Familienalltag. Freizeit und Erholung: Trotz der zentralen Lage bietet die Umgebung auch Möglichkeiten zur Erholung. Parks und Grünflächen laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Verkehrsanbindung: Die gute Verkehrsanbindung sorgt dafür, dass Sie schnell und unkompliziert die umliegenden Städte und Autobahnen erreichen. Dies macht die Lage auch für Berufspendler attraktiv. Diese Immobilie vereint die Vorteile einer zentralen Lage mit der Ruhe einer angenehmen Wohnsiedlung, was sie zu einem idealen Ort für Familien, Handwerker und Berufspendler macht. Entdecken Sie die Vorzüge dieser vielseitigen und gut angebundenen Wohnlage!

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 228.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1921. 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.

Objektnummer: 24085039 - 84030 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)