

Landshut

# Lage, Lage, Lage!!! Hier wohnt man gern!!! Charmantes Einfamilienhaus nahe der Burg!!!

Objektnummer: 24085019

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 601 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085019
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1981
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

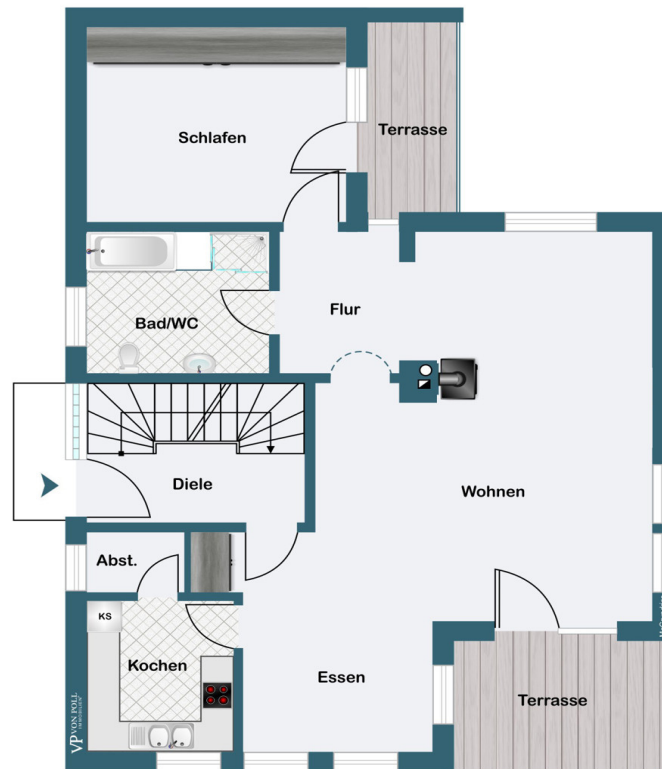
**0871 - 96 59 98 0**

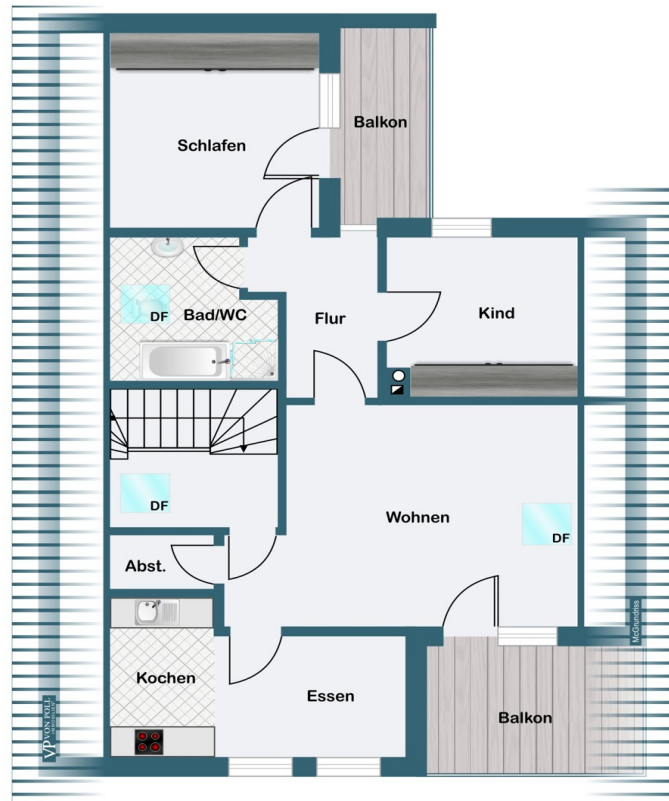
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

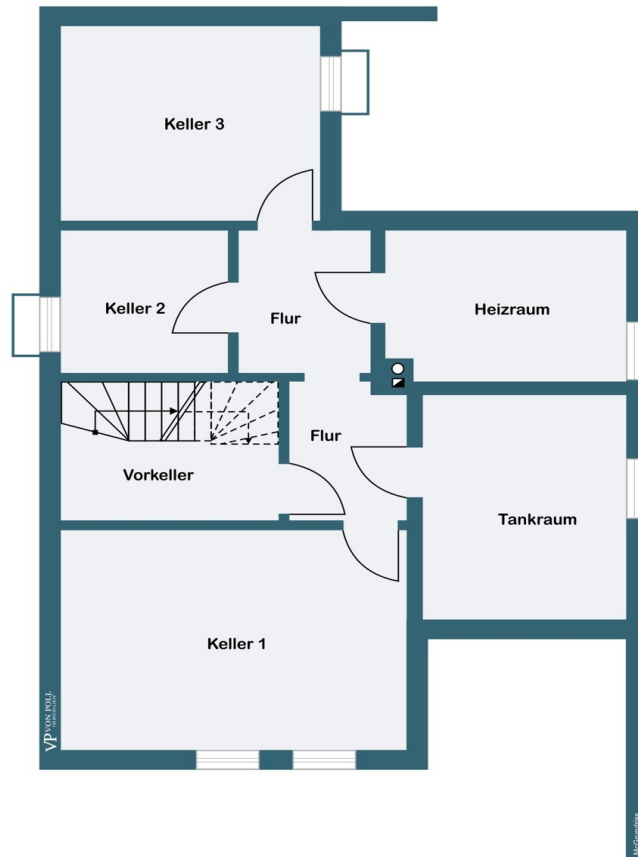
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085019 - 84036 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: 24085019 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Lage, Lage, Lage!!! Hier wohnt man nur zu gern!!! Charmantes Einfamilienhaus nahe der Burg!!! Dieses bezaubernde Anwesen, erbaut im Jahr 1981, erstrahlt mit zeitloser Eleganz und bietet ein einzigartiges Wohnambiente für anspruchsvolle Genießer. Auf einem geschützten Grundstück von ca. 601 qm erhebt sich dieses ansprechende Gebäude, umgeben von einer idyllischen und grünen Umgebung und nur einen Steinwurf von der historischen Burg Trausnitz entfernt. Beim Betreten dieses Schmuckstücks werden Sie sofort ein Gefühl von Behaglichkeit und Luxus spüren. Das durchdachte Raumkonzept garantiert den Bewohnern Platz für bequemes Wohnen mit Komfort und kann sowohl als eine oder zwei Wohneinheiten genutzt werden. Die hochwertige Einbauküche und die edlen Badmöbel im Obergeschoss lassen keine Wünsche offen und gewährleisten Wohngefühl vom Feinsten. Zusätzliche Entspannung erwartet Sie im behaglichen Whirlpool, wo Sie den Alltagsstress hinter sich lassen können. Die Sonne genießen Sie ganz nach ihrem Geschmack auf einer der drei Terrassen. Für wohlige Wärme in allen Räumen sorgt die zuverlässige Ölzentralheizung aus dem Jahr 2003. Zusätzlich können Sie vor dem offenen Kamin das ansehnliche Feuerspiel beobachten. Zeitgemäß zeigt sich die moderne Klimaanlage, die im Erdgeschoss und Obergeschoss für eine angenehme Temperatur an heißen Tagen sorgt. Das vollunterkellerte Haus ist trocken und garantiert genügend Stauraum für Ihre Kostbarkeiten. Die zweifach isolierten Kunststofffenster aus dem Jahr 2012 sorgen nicht nur für eine optimale Wärmedämmung, sondern auch für eine angenehme Ruhe in den Räumen. Die zeitlos schönen Böden und Türen, stilvoll erneuert im Jahr 2018, verleihen jedem Raum eine besondere Note. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Einzelgaragen sowie ein bis zwei Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung, damit Sie diese sicher und direkt am Haus unterstellen können. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser seltenen Immobilie.

**Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut**

## Alles zum Standort

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Berglagen von Landshut am begehrten Hofberg mit direkter Nähe zur Burg Trausnitz! In diesem angenehmen Wohnumfeld finden Sie alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Grundschule, Kindergarten sowie Restaurants sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Lebensqualität und Erholung bietet Ihnen der ebenfalls nahe gelegene Hofgarten, über dessen Spazierwege Sie die Burg und auch die Landshuter Innenstadt schnell erreichen können. Die Stadtbusanbindung ist ebenfalls optimal und die B 299 in Richtung Vilsbiburg, sowie die Bundesautobahn A 92 mit der Anschlussstelle Moosburg-Nord sind auch gut erreichbar.

Objektnummer: 24085019 - 84036 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.



Objektnummer: 24085019 - 84036 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)