

Landshut

Modernes Wohnen in der Wolfgangsiedlung: Charmantes Reihemittelhaus mit Vielseitigem Flair!

Property ID: 24085045

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 182 m²

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

At a glance

Property ID	24085045	Purchase Price	645.000 EUR
Living Space	ca. 151 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Completely renovated
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 20 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2003		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	36.34 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.07.2029	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property



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

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

The property

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:

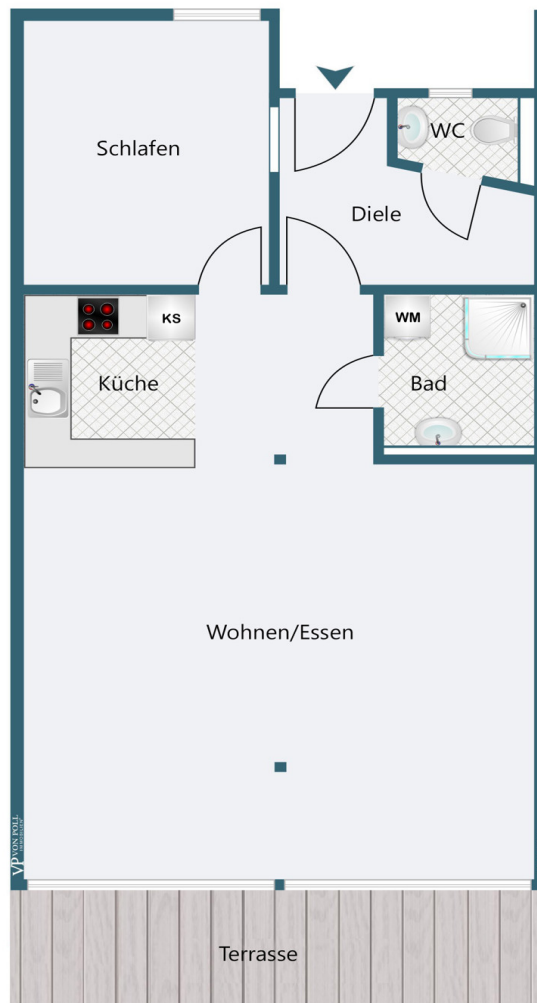
0871 - 96 59 98 0

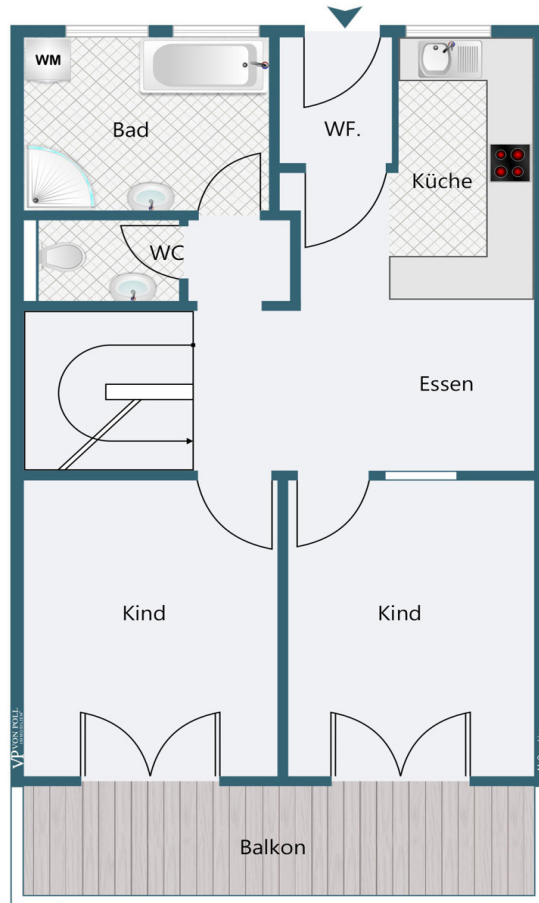
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

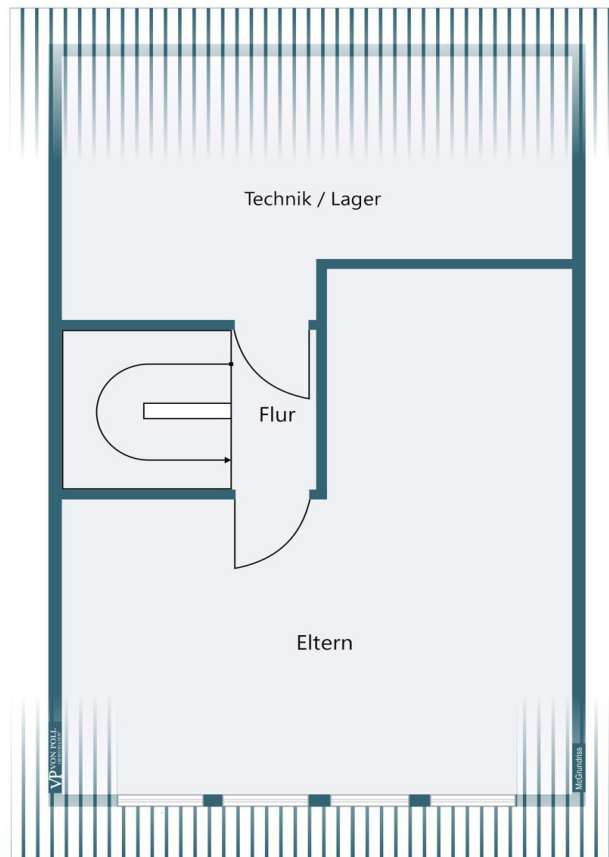
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

A first impression

Dieses helle und sonnige Reihenmittelhaus liegt im Herzen der Landshuter Wolfgangsiedlung. Das 2003 erbaute Energiesparhaus besticht durch moderne Architektur mit viel Holz und Glas, die eine warme und einladende Wohnatmosphäre schafft. Auf einem Grundstück von 182 m² erstreckt sich eine Wohnfläche von ca. 150 m², die derzeit in zwei Wohneinheiten aufgeteilt ist, aber ohne großen Aufwand in eine großzügige Einheit umgewandelt werden kann. Große Fensterflächen lassen reichlich Tageslicht ins Haus und schaffen eine offene und luftige Wohnatmosphäre. Echtholzböden und Glasfronten verleihen den Räumen eine gemütliche Note und sorgen für Transparenz und Weitläufigkeit. Durchdachte Raumkonzepte bieten großzügige Wohnbereiche zum Entspannen und Wohlfühlen. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit Blick ins Grüne, ein weiterer Wohnraum, ein Bad und ein Gäste-WC. Das Obergeschoss beherbergt zwei helle Wohn- bzw. Schlafräume, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne. Das komplett ausgebaute Dachgeschoss bietet einen weiteren großen, hellen Wohnraum. Die Süd-Terrasse, der Süd-Balkon und ein kleiner Garten laden zum Verweilen ein. Das Haus bietet zudem eine Vielzahl an Ausstattungsmerkmalen: energieeffiziente Bauweise, hochwertige Materialien, zwei-fach verglaste Fenster, elektrische Rollläden im Wohnzimmer und ein helles Tageslichtbad. Eine Einzelgarage und ein Stellplatz runden das Angebot ab. Aktuell ist das Haus in zwei separate Wohnungen aufgeteilt und bietet somit eine ideale Möglichkeit für ein Mehrgenerationenhaus. Es kann jedoch mit wenig Aufwand wieder in eine Einheit umgewandelt werden. Durch die gute Vermietbarkeit in Landshut ist das Haus auch für Kapitalanleger bestens geeignet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Hauses begeistern.

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

All about the location

Das charmante Reihenmittelhaus befindet sich in der begehrten Wolfgangssiedlung in Landshut, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre verkehrsberuhigte Lage aus, die sowohl Sicherheit als auch Entspannung bietet. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das tägliche Leben benötigt: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien mit Kindern profitieren von den nahegelegenen Kindergärten und Schulen, die schnell und sicher zu erreichen sind. Die Wolfgangssiedlung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die umliegenden Grünflächen und Parks laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Radtouren ein. Verschiedene Sportvereine und Freizeiteinrichtungen bieten Aktivitäten für Groß und Klein und fördern ein aktives Gemeinschaftsleben. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind sowohl das Stadtzentrum von Landshut als auch die umliegenden Orte schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Busse verbinden die Wolfgangssiedlung mit dem restlichen Stadtgebiet und den umliegenden Regionen, sodass Pendler und Reisende flexibel und mobil bleiben. Die Lage des Hauses kombiniert somit perfekt ruhiges Wohnen mit der Nähe zu urbaner Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Hier können Sie die Vorzüge eines entspannten Landlebens genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen.

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2029. Endenergieverbrauch beträgt 36.34 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Property ID: 24085045 - 84032 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com