Landshut

Stilvoll. Großzügig. Zukunftssicher – Ihre neue Doppelhaushälfte in der begehrten Wolfgangsiedlung

Objektnummer: 25085037

KAUFPREIS: 895.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 170 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 280 m^2

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

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

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	25085037
Wohnfläche	ca. 170 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	23.24 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Grundrisse

Stock -1

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
18.9 m²

Nutzbare Fläche[2]
49.62 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

(2) Gesamtbereich aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

Stock 0

VON POLL IMMOBILIEN

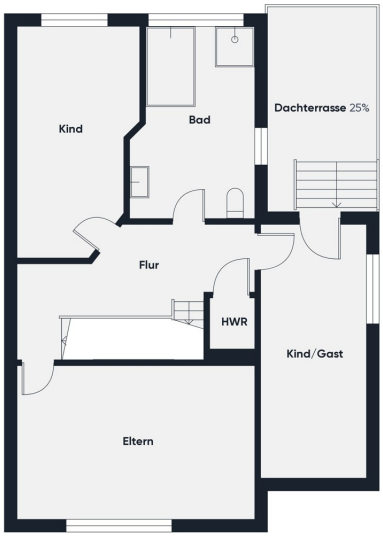
Wohnfläche[1]
93.28 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360



Stock 1

VON POLL IMMOBILIEN

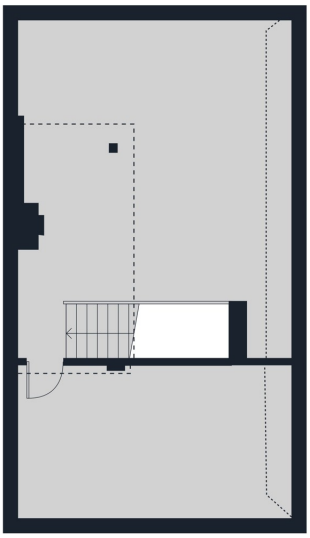
Wohnfläche[1]
69,54 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360



Stock 2

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
25,33 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).

Reduzierte Kopffreiheit

- - - - - Unter 1 m

- · - · - Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE360

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: 25085037 - 84032 Landshut

Ein erster Eindruck

Inmitten der beliebten und ruhigen Wolfgangsiedlung in Landshut erwartet Sie dieses außergewöhnliche Zuhause, das auf rund 170?m² Wohnfläche mit einer intelligenten Raumaufteilung, moderner Technik und einem besonderen Wohlfühlcharakter überzeugt. Ob als Familiendomizil, Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten – hier finden Sie Raum für Ihre Visionen.

Schon der lichte, offene Eingangsbereich vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit. Direkt anschließend lädt das große, moderne Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern und fließendem Übergang zum Essbereich zum Ankommen und Entspannen ein. Die zeitlose Küche überzeugt durch klare Linien und Funktionalität – perfekt für alle, die Kochen und Design gleichermaßen lieben.

Ein Wintergarten mit Blick ins Grüne sowie eine überdachte Terrasse mit stilvoller Trennwand zum Nachbarn schaffen einen Rückzugsort im Freien, der zu jeder Jahreszeit seinen Charme entfaltet – privat, idyllisch und geschützt.

Die lichtdurchfluteten, offenen Treppen mit edlen Glaswänden verbinden die vier Ebenen dieses Hauses harmonisch miteinander. Im Obergeschoss erwartet Sie ein romantisch gestaltetes Badezimmer mit hochwertiger Ausstattung, barrierefreier Dusche, eleganten Spanndecken und einem traumhaften Ausblick ins Grüne direkt von der Badewanne aus. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen separaten Ankleideraum, während zwei helle Kinderzimmer – eines davon mit Zugang zur eigenen Dachterrasse – individuelle Rückzugsräume für jedes Familienmitglied bieten.

Das ausgebaute Dachgeschoss schafft zusätzliche Wohn- oder Stauraummöglichkeiten – ideal als Arbeitsbereich, Studio oder Jugendzimmer. Im Keller erwarten Sie zwei weitere Räume: ein helles Zimmer mit großem Fenster sowie ein großer Hobbyraum für Sport, Freizeit oder Homeoffice. Ergänzt wird das Untergeschoss durch eine eigene Dusche mit Toilette sowie einem vorbereiteten Raum für eine Sauna – für Ihre private Wellness-Oase.

Die Immobilie lässt sich bei Bedarf auch als Zwei-Parteien-Haus nutzen – mit separatem Eingang zur möglichen Einliegerwohnung. So bleibt Raum für flexible Lebenskonzepte – ganz gleich, ob Sie für die Familie planen, mehrere Generationen unter einem Dach vereinen oder Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten.

Technisch ist das Haus bestens ausgestattet:
? PV-Anlage mit Speicher
? Grundwasserwärmepumpe
? dreifach verglaste Kunststofffenster
? dezentrale Lüftungsanlage mit zentraler Steuerung
? zentrale Staubsaugeranlage
? moderne Entkalkungsanlage

Fazit: Diese moderne Doppelhaushälfte ist ein echtes Raumwunder in einer der begehrtesten Lagen Landshuts. Die Wolfgangsiedlung bietet eine perfekte Verbindung aus Ruhe, Familienfreundlichkeit und städtischer Nähe – ein Ort, an dem Sie sich langfristig zuhause fühlen werden.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

https://tour.giraffe360.com/aee8aadcbbde468db973868816a42216/

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Ausstattung und Details

* Begehrte Lage in der ruhigen und familienfreundlichen Wolfgangsiedlung
* Moderne Doppelhaushälfte mit ca. 170?m² Wohnfläche
* Massive Bauweise aus dem Jahr 2014
* Großzügiger, heller Eingangsbereich mit offenem Grundriss
* Lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern
* Zeitlose Einbauküche mit hochwertigen Geräten
* Gemütlicher Wintergarten mit Blick ins Grüne
* Überdachte Terrasse mit Sichtschutz – perfekte Privatsphäre
* Offene, gerade Treppe mit Glaswänden – stilvoll & hell
* Romantisches Badezimmer mit Spanndecke, barrierefreier Dusche & Badewanne mit Ausblick
* Elternschlafzimmer mit separatem Ankleideraum
* Ausgebautes Dachgeschoss – ideal als Büro, Studio oder Gästezimmer
* Zwei große Kellerräume, einer davon mit Tageslichtfenster
* Zusätzliches Bad & WC im Keller, Saunaanschluss vorbereitet
* Einliegerwohnung und Studio möglich – mit separatem Eingang
* PV-Anlage mit Speicher – energieeffizient & nachhaltig
* Grundwasserwärmepumpe – umweltfreundliche Heizung
* Dreifach verglaste Kunststofffenster
* Zentrale Staubsauger-, Lüftungs- und Entkalkungsanlage für höchsten Wohnkomfort

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Alles zum Standort

Zentrale Lage mit Lebensqualität – die Wolfgangsiedlung in Landshut

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Wolfgangsiedlung – einer der gefragtesten Wohnlagen in Landshut. Diese gewachsene und ruhige Siedlung vereint familiäres Wohnen, hervorragende Infrastruktur und zentrale Lage auf ideale Weise.

In wenigen Minuten erreichen Sie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten – vieles davon bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch medizinische Versorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist man bestens mobil: Bushaltestellen mit direkter Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof befinden sich in Laufnähe. Von dort bestehen hervorragende Bahnverbindungen nach München, Regensburg oder Dingolfing – ideal für Pendler.

Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden: Die B15neu, B299 sowie die A92 (München–Deggendorf) sind in Kürze erreichbar und ermöglichen schnelle Wege zu den umliegenden Städten und zum Münchner Flughafen.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und dem imposanten Stadtbild erreichen Sie in wenigen Minuten. Kultur, Einkaufsmöglichkeiten, Veranstaltungen – all das macht Landshut zu einer lebenswerten Stadt mit hoher Lebensqualität.

Kurzum: Die Wolfgangsiedlung bietet die perfekte Mischung aus urbaner Nähe, Ruhe, Naturverbundenheit und Familienfreundlichkeit – ein Wohnort, der gleichermaßen zentral wie entspannt ist.

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 23.24 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
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.

Objektnummer: 25085037 - 84032 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com