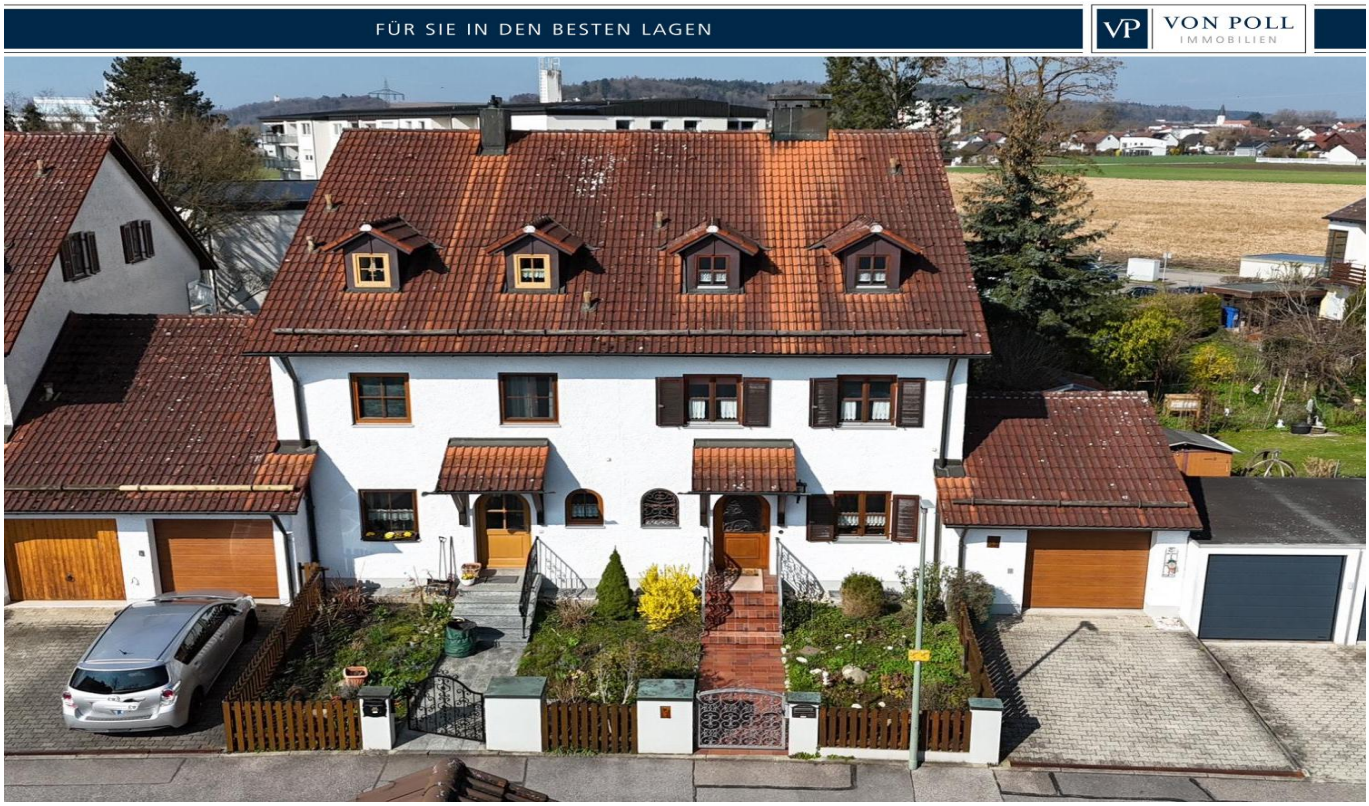
Landshut

Viel Platz. Viel Potenzial. Ein Zuhause mit Perspektive.

??????? ????????: 25085032



???? ??????: 645.000 EUR • ?????????: ca. 171 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 341 m²

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ??? ?????

??????? ????????	25085032
?????????	ca. 171 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1983
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	645.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	1997
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 86 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

??????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	20.11.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	83.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1983

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

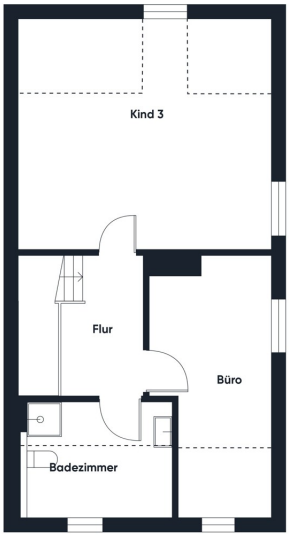
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

??????



Stock 2

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
46.77 m²

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

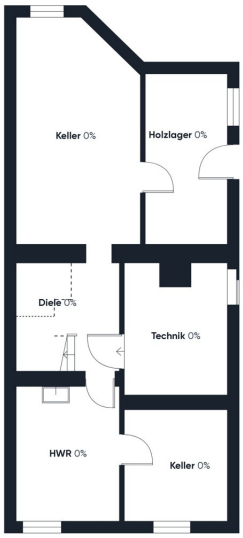
Reduzierte Kopffreiheit
------ Unter 1 m
- - - - Unter 2 m

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



Stock -1

VON POLL IMMOBILIEN

Nutzbare Fläche[1]
64.78 m²

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

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

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

??? ????? ????????

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1983, teilweise modernisiert im Jahr 1997, bietet rund 171 m² Wohnfläche auf einem ca. 340 m² großen Grundstück – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenhaushalte.

Sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Bäder, verteilen sich auf vier Etagen. Die durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – vom großzügigen Familienleben bis hin zur separaten Einheit im Dachgeschoss, wo bereits Küchenanschlüsse vorhanden sind.

Komfortabel wohnen dank moderner Fußbodenheizung (im EG) in Kombination mit einer zentralen Öl-Heizung (1997 modernisiert und 2025 geprüft). Die Ausstattung ist funktional, gepflegt und bietet viel Raum für individuelle Gestaltung – perfekt für alle, die selbst Hand anlegen und ihre Wohnträume verwirklichen möchten.

Ein echtes Highlight: das helle Terrassenzimmer, das den Innen- mit dem Außenbereich verbindet – ideal für entspannte Stunden oder als privater Rückzugsort. Der pflegeleichte Garten sorgt für Erholung ohne großen Aufwand. Praktisch: das elektrische Garagentor mit direktem Zugang.

Fensterläden bieten nicht nur zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz, sondern auch ein Plus an Sicherheit und Wohnkomfort.

Die Lage überzeugt: eine gewachsene Nachbarschaft, gute Infrastruktur, kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten. Ein Umfeld, in dem man sich langfristig wohlfühlt.

Fazit: Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch Großzügigkeit, Flexibilität und Gestaltungsspielraum – ein Zuhause mit Charakter und Zukunft.

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

https://tour.giraffe360.com/66fc7fd58a1745f3b0561f89dd4ba568

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und entdecken Sie das Potenzial dieses charmanten Hauses.

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

????????????? ??? ???????

Highlights der Immobilie:
* Fensterläden für zusätzlichen Schutz und Sicherheit
* Zwei moderne Bäder – direkt an die Schlafzimmer angebunden
* Fußbodenheizung - für angenehme Wärme im Erdgeschoss
* Kaminanschluss – behagliches Wohnen an kalten Tagen
* Terrassenzimmer – lichtdurchfluteter Übergang zwischen Wohnraum und Garten
* Große Terrasse - mit Zugang zum Garten – ideal zum Entspannen oder Grillen
* Schöner, pflegeleichter Garten – mit viel Grün und Privatsphäre
* Balkon mit Blick ins Grüne
* Drei großzügige Kellerräume – viel Stauraum oder für Hobby und Fitness
* Holzlager – ideal für Kaminbetrieb oder als praktischer Nebenraum
* Garage mit elektrischer Toröffnung – komfortabler und sicherer Zugang
* Ruhige Wohnlage – ideal für Familien oder alle, die Entspannung suchen

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im östlichen Teil von Landshut, im beliebten Stadtteil Wolfgang. Dieser Bereich zeichnet sich durch seine familienfreundliche Umgebung, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus.

Verkehrsanbindung:

Straßenverkehr:
Über die nahegelegene Bundesstraße B299 sowie die gute Anbindung zur A92 ist die Immobilie ideal in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Städte wie München, Regensburg oder Deggendorf sind schnell erreichbar.
Öffentlicher Nahverkehr:
Mehrere Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung sorgen für eine bequeme Anbindung an die Landshuter Innenstadt und den Hauptbahnhof, der wiederum eine Vielzahl regionaler und überregionaler Bahnverbindungen bietet.
Flughafen:
Der internationale Flughafen München ist rund 40 Kilometer entfernt und in ca. 30–40 Minuten mit dem Auto erreichbar.
Infrastruktur und Umfeld:

Die Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung mit:

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten und Bäckereien
Kindergärten, Schulen und Betreuungseinrichtungen
Ärzten, Apotheken sowie dem Klinikum Landshut
Spielplätzen, Parks und Freizeitangeboten
Diese Lage vereint Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Berufstätige oder alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 83.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25085032 - 84032 Landshut

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Patryk Kelm

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com