Landshut

Sorgenfrei die Ruhe genießen!!!

??????? ????????: 25085033

???? ??????: 698.000 EUR • ?????????: ca. 120 m² • ???????: 4.5 • ?????? ???: 879 m²

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

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

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ??? ?????

??????? ????????	25085033
?????????	ca. 120 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	4.5
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1960
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	698.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????? ??????????	??????
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	30.03.2035
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	353.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1960

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

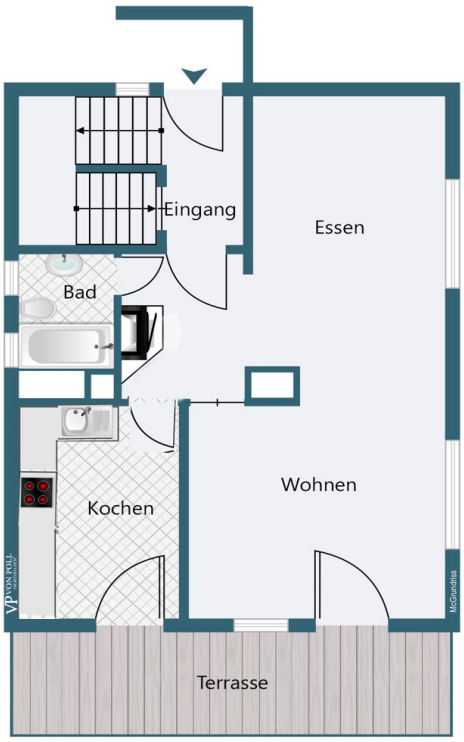
?? ???????

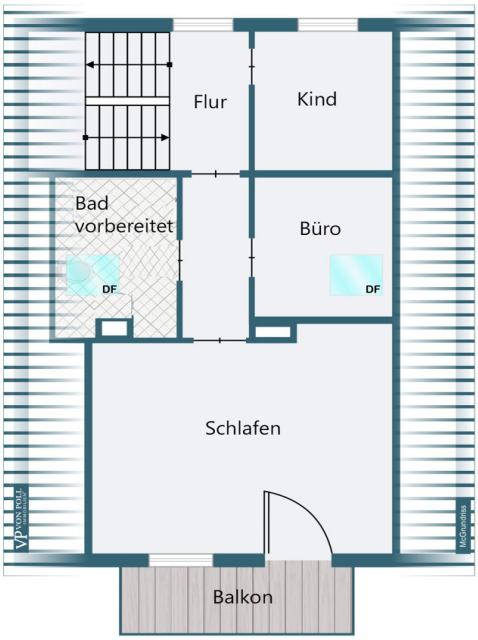
??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

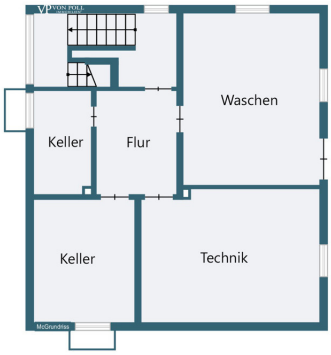
?? ???????

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

??????




Flur
Kind
Bad
vorbereitet
Büro
DF
DF
Schlafen
Balkon


Waschen
Keller
Flur
Keller
Technik

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

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

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

Sorgenfrei die Ruhe genießen!
Ein wahres Juwel für Familien, Visionäre oder Bauherren mit Sinn für Lage und Potenzial!

Inmitten einer der schönsten, absolut ruhigen Wohnlagen Landshuts am begehrten Alten Moniberg erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 879?m² inkl. einer eigenen Zufahrt mit ca. 117?m².

Das Gebäude besticht durch seinen hellen und freundlichen Grundriss.
Besonders das großzügige Wohnzimmer überzeugt mit einladender Atmosphäre und tollem Blick ins Grüne. Im Obergeschoss wurde aus zwei Zimmern ein großzügiger Schlafbereich geschaffen. Hier sind auch bereits alle Vorkehrungen für ein 2. Bad getroffen, das nach eigenen Vorstellungen fertiggestellt werden kann.

Die Substanz des Hauses mit ca. 120 m² Wohnfläche wurde stets in Stand gehalten: Der Kanalanschluss inklusive Abdichtung sowie der Großteil der Kelleraußenwand mit Drainage (2023), ebenso die Abdichtung im Süden und Westen (2018), geben Sicherheit für die Zukunft.

2018 wurde die lichtdurchflutete Doppelgarage mit zwei Türen und großzügigem Fenster errichtet. Auf ca. 50?m² bietet sie viel Raum für Fahrzeuge oder eine Werkstatt. Sie müsste jedoch noch verputzt werden. Auf dem Dach der Garage könnte man eine herrliche Dachterrasse gestalten.

Ein massiver Schuppen mit Betonfundament erweitert das Nutzflächenangebot.

Das Heizen des Anwesens erfolgt über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1996 und einen gemütlichen Kachelofen (2021) mit großem Sichtfenster.
Der Vorbesitzer hat beim Erwerb des Hauses alle elektrischen Leitungen ausgenommen des Kellers erneuert.

Optional bietet das Grundstück aber auch Potenzial für einen Neubau. Aufgrund des fehlenden Bebauungsplans ist eine Bebauung nach §34 BauGB (Umgebungsbebauung) möglich – vielfältige, individuell genehmigungsfähige Bauformen sind somit denkbar.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich

von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie.

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

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

Dieses seltene Anwesen befindet sich in einer ruhigen und sehr beliebten Lage am Alten Moniberg.
Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Busverbindung nur 300 m entfernt) sind hervorragend und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Distanz zu erreichen. Kindergärten, Kitas und zahlreiche Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die medizinische Versorgung in Landshut ist erstklassig und umfasst Krankenhäuser, Kliniken und verschiedene Arztpraxen.

Landshut bietet Ihnen ein buntes und erlebnisreiches Freizeitangebot. Entdecken Sie die wunderschöne Altstadt, spazieren Sie entlang der Isar und machen Sie bei den zahlreichen Kultur- und Sportvereinen mit.

Die Immobilie ist etwa 5 Kilometer von der Anschlussstelle der Autobahn A92 Richtung München oder Deggendorf entfernt. Das historische Zentrum von Landshut ist zudem in wenigen Minuten erreichbar.

Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt und das entspannte Gefühl, nach Hause zu kommen.

??????? ????????: 25085033 - 84028 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 353.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25085033 - 84028 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