

Landshut

# Viel Platz, viel Liebe zum Detail – gepflegtes Familiendomizil mit Garten und Stil

VP azonosító: 25085055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 156,14 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről?
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	25085055
Hasznos lakótér	ca. 156,14 m <sup>2</sup>
Szobák	7
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2014
PARKOLÁSI LEHETŐSÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	895.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 66 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	81.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	27.05.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



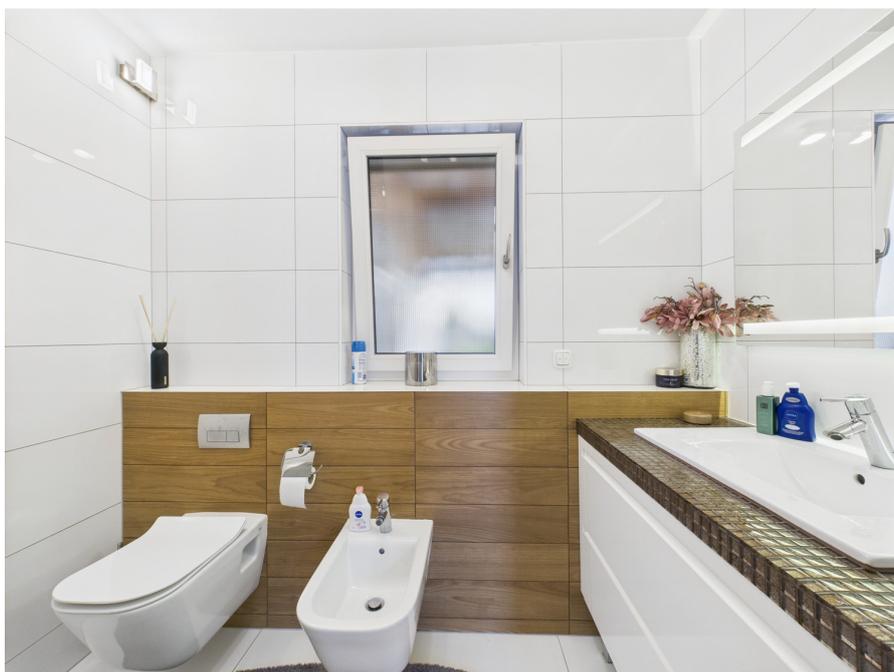
VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



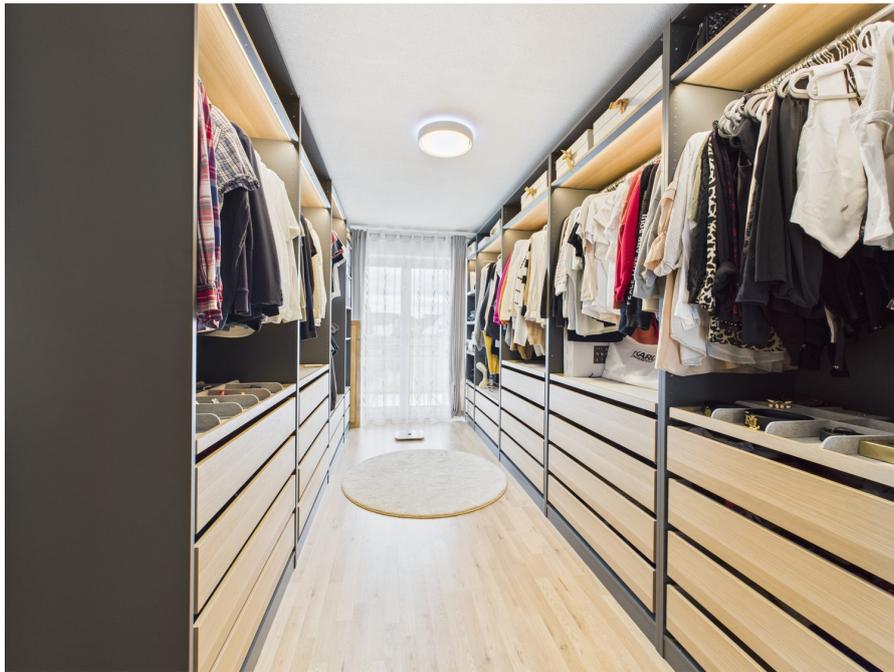
VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



**VP 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](http://www.home.von-poll.com)

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az ingatlan

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

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Az also benyomás

Ein Haus, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt: Dieses außergewöhnlich gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2014 bietet mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Garten auf rund 500 m<sup>2</sup> Grundstück die perfekte Umgebung für Familien, die stilvoll, modern und zugleich behaglich wohnen möchten. In einer der familienfreundlichsten Wohnlagen Landshuts – ruhig, grün und doch stadtnah – verbindet dieses Zuhause urbane Nähe mit Lebensqualität. Die Räume strahlen Wärme und Großzügigkeit aus: Der offen gestaltete Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche, gemütlichem Schvedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse ist das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Momente, Spiel und Genuss. Der Garten mit stimmungsvoller Beleuchtung, Gartenhaus und mehreren Freisitzen lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ob für Kinder oder gesellige Abende mit Freunden. Im Obergeschoss erwarten Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet sowie eine praktische Ankleide. Das ausgebaute Dachstudio bietet Raum für kreative Ideen – als Homeoffice, Kinderetage oder Rückzugsort. Die Ausstattung überzeugt: dreifach verglaste Fenster, moderne Gasheizung (Effizienzklasse C), Fußbodenheizung, Entkalkungsanlage – alles auf dem Stand der Zeit. Auch das Untergeschoss ist hochwertig ausgebaut und vielseitig nutzbar. Eine verlängerte Garage mit integrierter Werkstatt sowie weitere Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort. Besonders erwähnenswert: Das Haus wurde von den Eigentümern mit großer Sorgfalt gepflegt – es befindet sich in einem Zustand, der selten zu finden ist. Einfach einziehen und sich rundum wohlfühlen. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen: <https://tour.giraffe360.com/e75c763f161146028884e9ee6b64559d/>

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Gepflegtes Doppelhaus (Baujahr 2014)
- \* Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- \* Offener Wohnbereich mit Schwedenofen
- \* Überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- \* Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- \* Separate Ankleide im Obergeschoss
- \* Ausgebautes Dachstudio – vielseitig nutzbar
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Dreifach verglaste Kunststofffenster
- \* Moderne Gasheizung (Effizienzklasse C)
- \* Entkalkungsanlage vorhanden
- \* Ausgebauter Keller mit guter Raumhöhe
- \* Verlängerte Einzelgarage mit integrierter Werkstatt

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Minden a helyszínr?!

Die Wolfgangsiedlung zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Landshut – ein Stadtteil, der wie kaum ein anderer urbanes Leben und naturnahe Erholung verbindet. In direkter Nachbarschaft zum idyllischen Wolfgang-Park gelegen, bietet die Goethe-Straße eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Wohnwert – ideal für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine gewachsene Nachbarschaft legen. Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet mit einem Spaziergang durch den angrenzenden Park – und das nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt ums Eck, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Fitnessstudio und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar. Besonders familienfreundlich: Kindergärten, Kitas und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe. Die perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, kurze Wege in die Altstadt sowie die Nähe zur B15n und A92 machen diesen Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv. Ob mit dem Auto, Bus oder Fahrrad – von hier aus erreichen Sie alle wichtigen Punkte in Landshut schnell und unkompliziert. Die Wolfgangsiedlung vereint das Beste aus beiden Welten: die Ruhe eines grünen Wohngebiets mit der direkten Nähe zur Stadt. Wer ein Zuhause sucht, das sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt ist, findet hier den idealen Ort für die ganze Familie.

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. 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.

VP azonosító: 25085055 - 84032 Landshut

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)