

Landshut

Viel Raum und Potenzial am Höglberg – familienfreundliches Haus mit Aussicht und Innenstadtnähe

???????? ??: 25085081

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 565.000 EUR • ??: ca. 180 m² • ??: 7 • ??: 240 m²

???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

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

???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	25085081
???????????	ca. 180 m²
????? ??????	?????????????? ?????
?????????	7
????????????? ???	6
???????????	
???????????	2
????? ?????????????	1982
????? ?????????????	1 x ????????????
	????? ??????????????,
	1 x ????????

????? ???????	565.000 EUR
??????	?????????????
	?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
??????????????	
????????????????????	ca. 35 m²
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	117.84 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.08.2035	?????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1982

???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ????????



???????? ??: 25085081 - 84028 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ????????



???????? ?????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ????????



???????? ??????????: 25085081 - 84028 Landshut

?? ?????????



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleneinhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

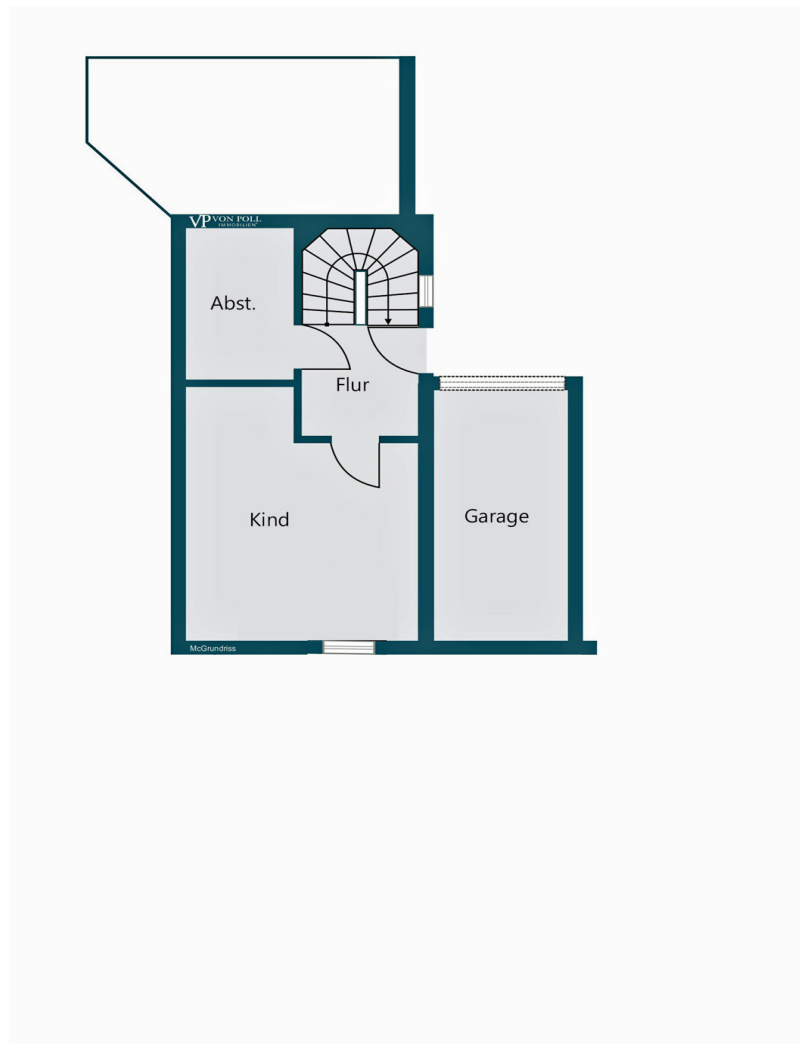
0871 - 96 59 98 0

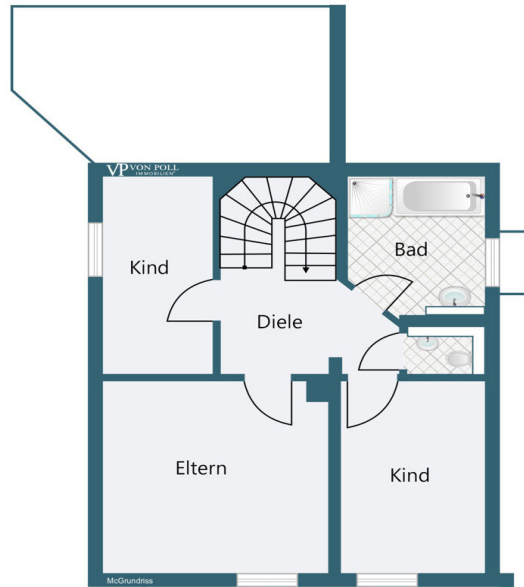
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

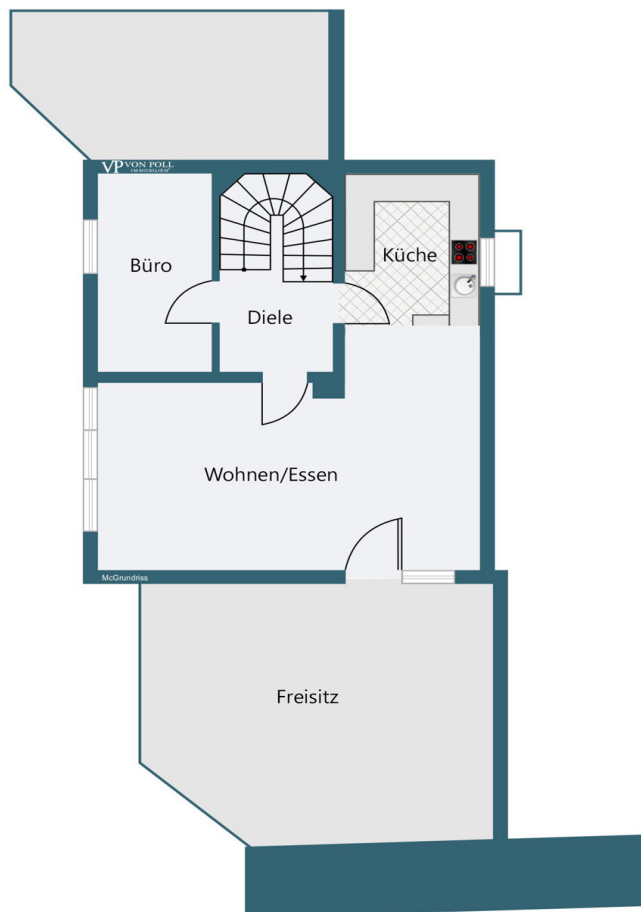
www.von-poll.com/landshut

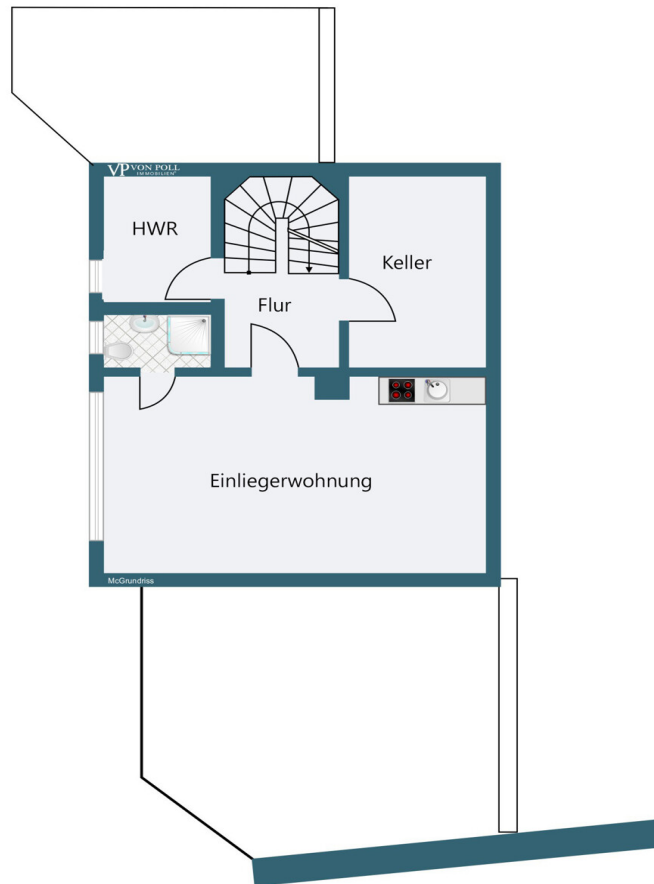
??????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

???????









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

??????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

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

Am Fuße des beliebten Monibergs, in erhöhter Lage am Höglberg, reiht sich dieses Einfamilienhaus in eine charmante Nachbarschaft aus ähnlich konzipierten Häusern ein. Über vier geschickt ausgenutzte Etagen entfaltet sich hier ein bemerkenswertes Raumangebot mit ca. 180 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmern, davon sechs Schlafzimmer.

Der Hauseingang liegt im Dachgeschoss – von hier aus führt die Raumfolge geschossweise hinunter bis zum Gartengeschoss. Dort befindet sich ein großzügiger Einliegerbereich mit eigenem Bad und Wohnstudio – ideal für Gäste, ältere Kinder oder auch zur teilweisen Vermietung.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohnbereich zur sonnigen Südwest-Terrasse mit Blick ins idyllische Hagrainer Tal. Der Garten ist aktuell verwildert, bietet aber großes Gestaltungspotenzial für grüne Oasen oder Familienaktivitäten.

Das Haus wurde 1982 erbaut und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen, aber soliden Zustand. Die Fenster sind doppelverglast (Isoglas, Kunststoff), die Böden mit Parkett, Laminat und Teppich ausgestattet. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung (ca. 20 Jahre alt, regelmäßig gewartet, Pumpe erneuert vor ca. 6 Jahren). Zusätzlich sorgt ein Schwedenofen im Wohnbereich für wohlige Wärme und gemütliche Atmosphäre.

Zur Ausstattung gehören außerdem eine Einbauküche, ein Gäste-WC, eine Einzelgarage, ein zusätzlicher Freiplatz sowie eine teilweise Unterkellerung.

Die Lage ist ausgesprochen attraktiv: Ruhig, mit weitem Blick, dennoch stadtnah – die historische Altstadt von Landshut ist in wenigen Minuten erreichbar. Eine sehr gute Infrastruktur rundet das Gesamtbild ab.

Ein Haus mit viel Platz, Perspektive und einer Lage, die überzeugt – ideal für Familien oder Individualisten mit Sinn für Entwicklungspotenzial.

??????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

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

Die Lage am Höglberg besticht durch ihre attraktive Kombination aus Ruhe, Nähe zur Natur und bester städtischer Anbindung. Die leichte Hanglage ermöglicht einen schönen Blick ins Hagrainer Tal, während die Landshuter Altstadt in nur wenigen Minuten erreichbar ist.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: Stadtbus fast vor der Tür, Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in direkter Umgebung. Auch Freizeitangebote wie Spazierwege, Spielplätze und Sportmöglichkeiten liegen quasi vor der Haustür.

Eine Wohnlage, die sowohl für Familien als auch für Individualisten ein ideales Umfeld schafft – ruhig, grün und dennoch mittendrin.

??????? ?????????: 25085081 - 84028 Landshut

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 117.84 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

???????? ??????????: 25085081 - 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