

Landshut

# Viel Platz. Viel Potenzial. Ein Zuhause mit Perspektive.

*Número da propriedade: 25085032*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 598.000 EUR • ÁREA: ca. 171 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 341 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	25085032	Preço de compra	598.000 EUR
Área	ca. 171 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	1997
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 86 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1983	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Garagem		

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	83.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.11.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



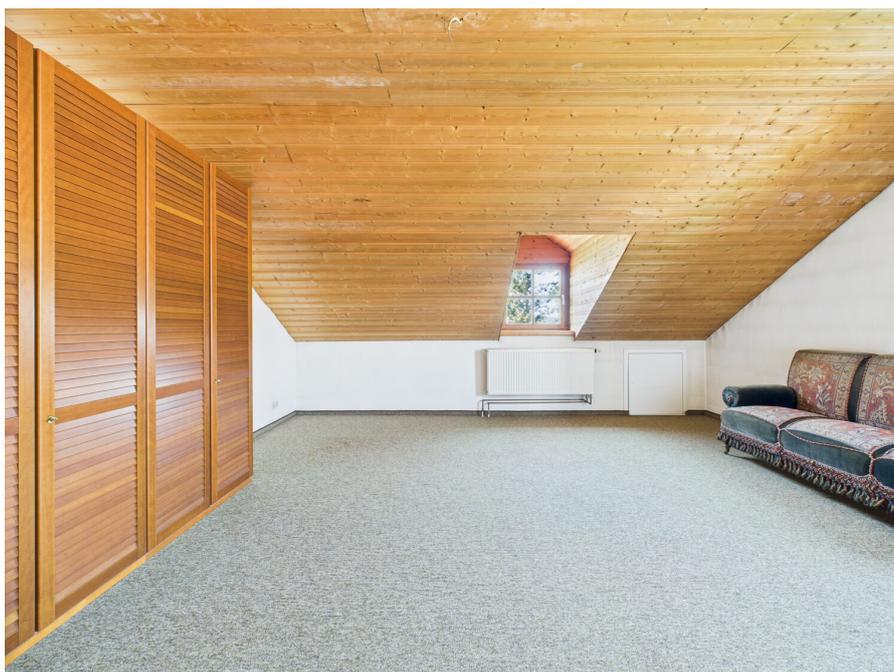
Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



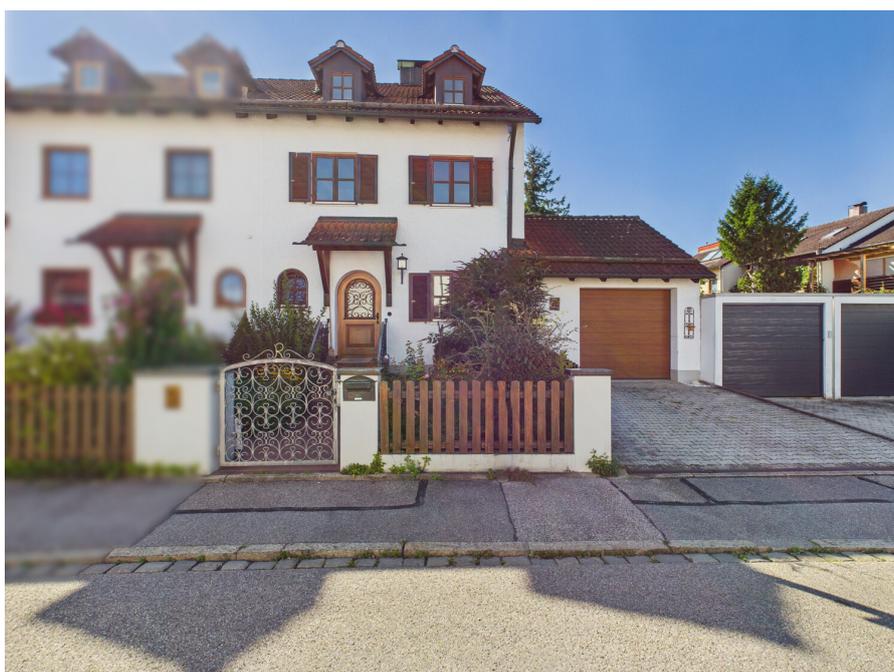
Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



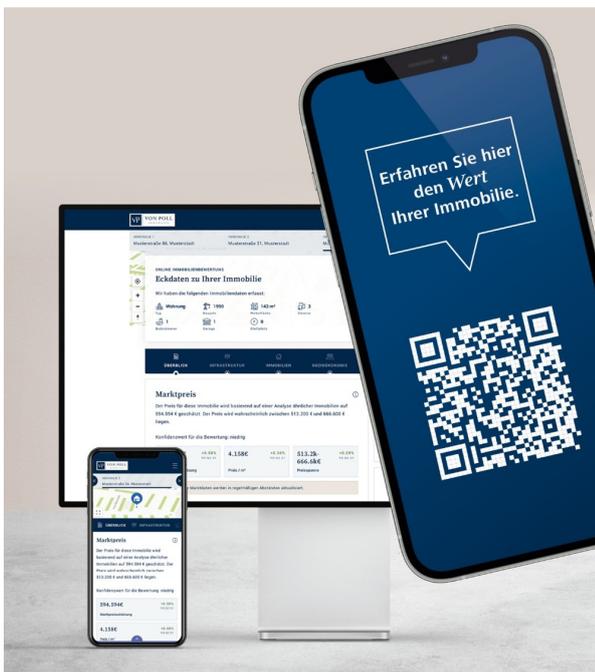
Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## O imóvel



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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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**

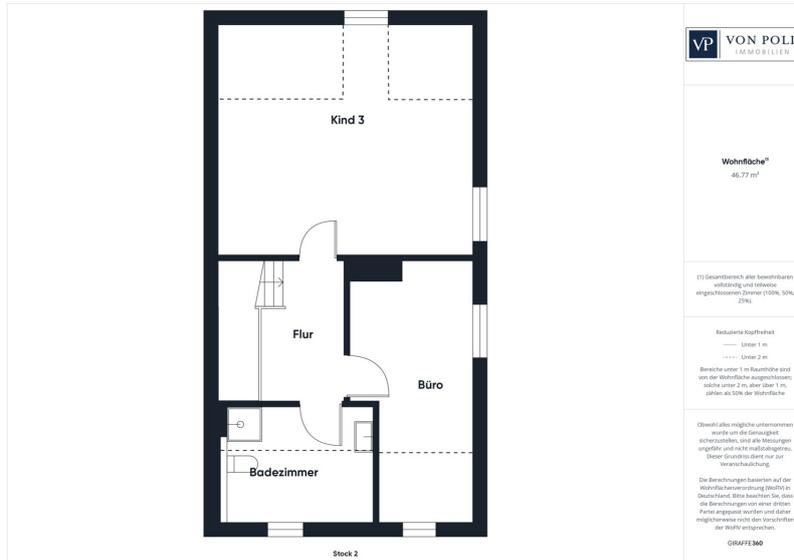
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Uma primeira impressão

Viel Platz. Viel Potenzial. Ein Zuhause mit Perspektive.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1983, teilweise modernisiert im Jahr 1997, bietet rund 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 340 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Mehrgenerationenhaushalte.

Sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Tageslichtbäder, 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 Erdgeschoss und im Bad 1. OG) in Kombination mit einer zentralen Öl-Heizung (1997 modernisiert und 2025 generalüberprüft). 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.

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und überzeugen sich selbst von der Immobilie.

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Detalhes do equipamento

Highlights der Immobilie:

- \* Fensterläden für zusätzlichen Schutz und Sicherheit
- \* Zwei Tageslichtbäder – direkt an die Schlafzimmer angebunden
- \* Fußbodenheizung - für angenehme Wärme im Erdgeschoss und im Bad (1.OG)
- \* 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
- \* kleines Gartenhaus - ideal um Gartengeräte zu verstauen
- \* geräumiger Keller mit Trockenraum und Platz für Hobby
- \* Grantibrunnen mit elektrischer Pumpe im Garten für die Bewässerung

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Tudo sobre a localização

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. Attraktive Arbeitgeber wie die BMW, das Bezirkskrankenhaus und die Hochschule sind schnell zu erreichen.

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  
Spielflächen, 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.

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 83.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 25085032 - 84032 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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