

Landshut

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

Objektnummer: 25085081

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 240 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085081
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	565.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 35 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	117.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



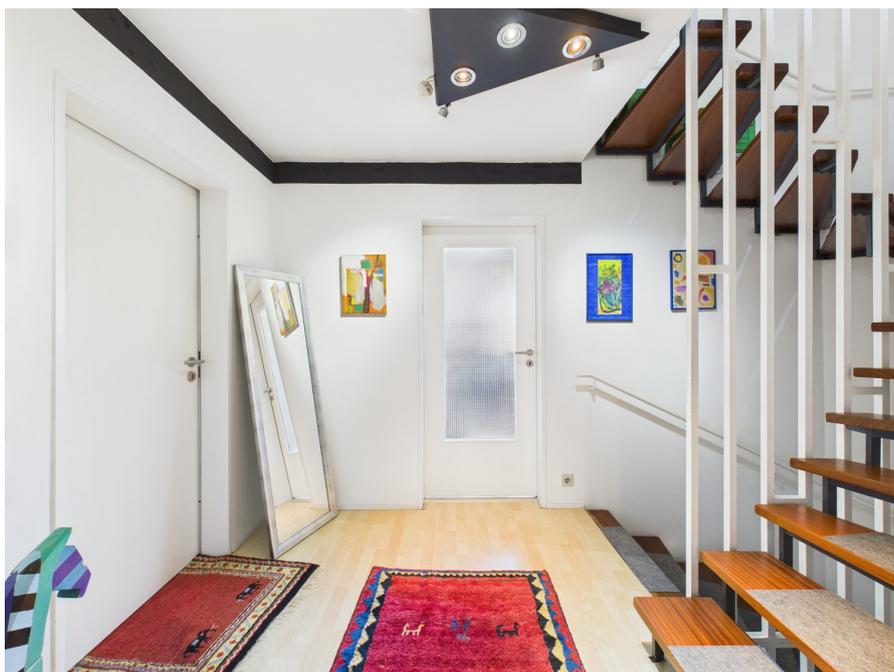
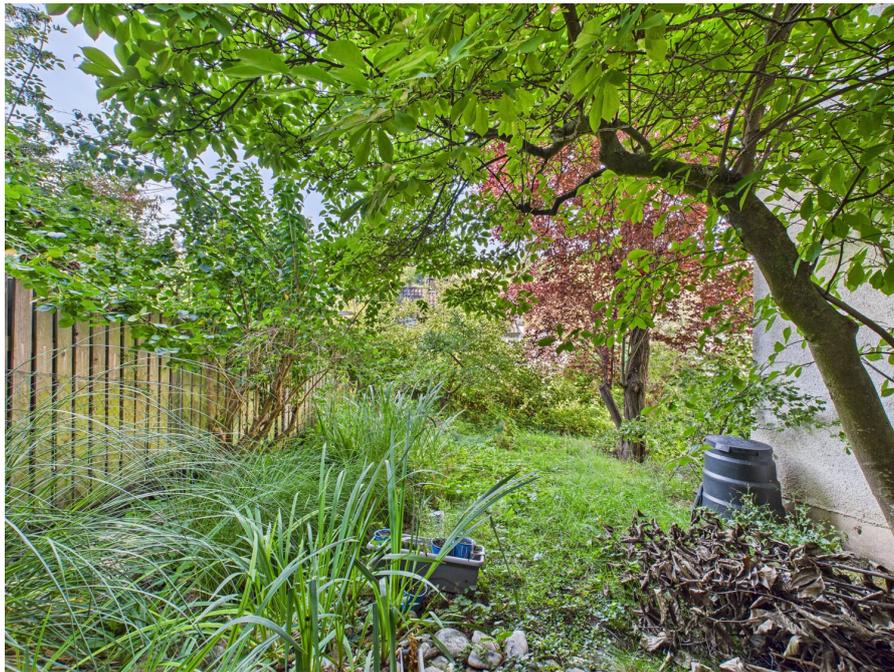
Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



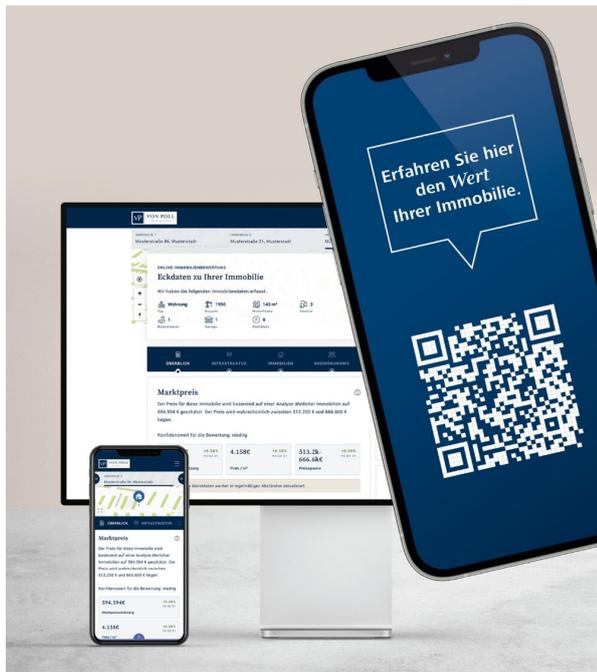
Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



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



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

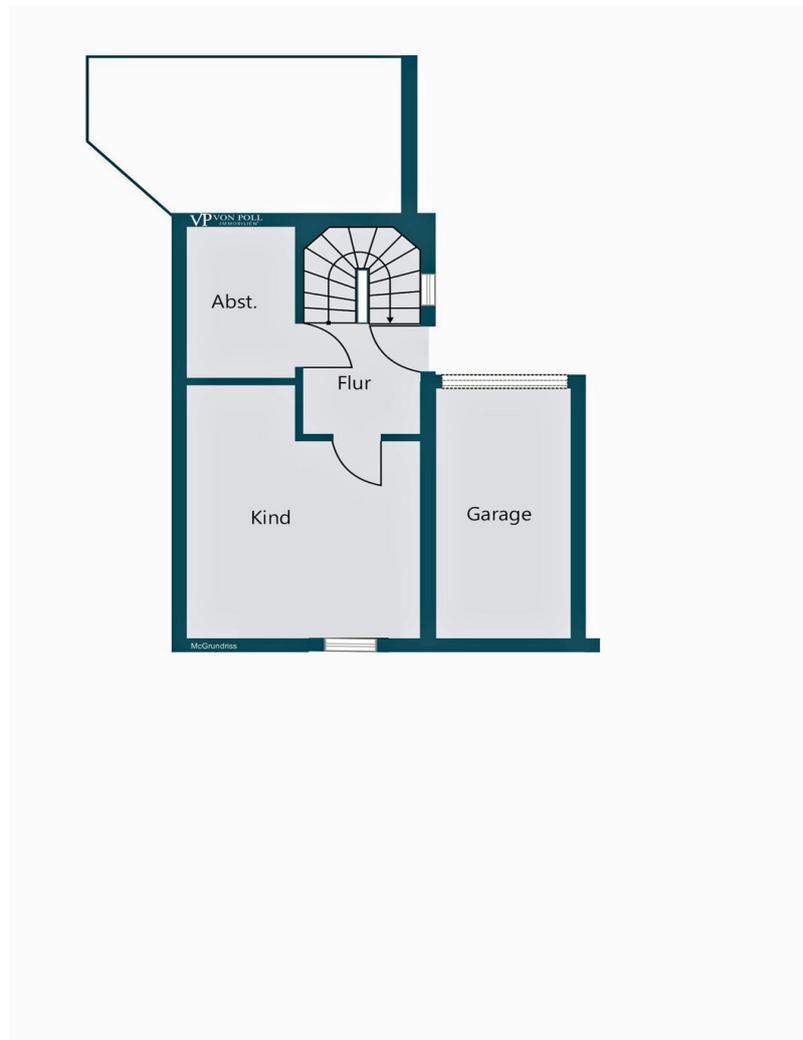
**0871 - 96 59 98 0**

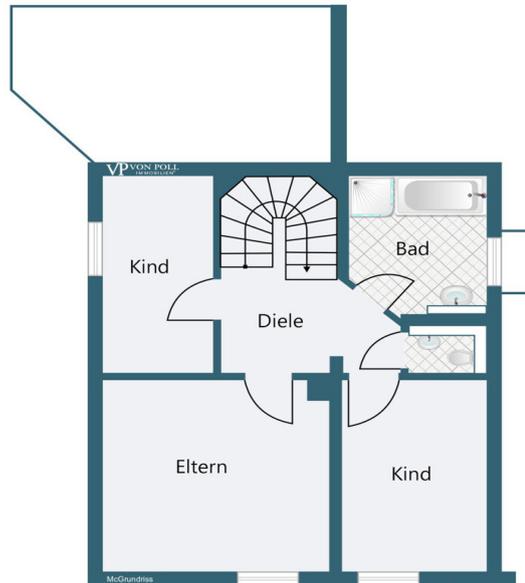
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

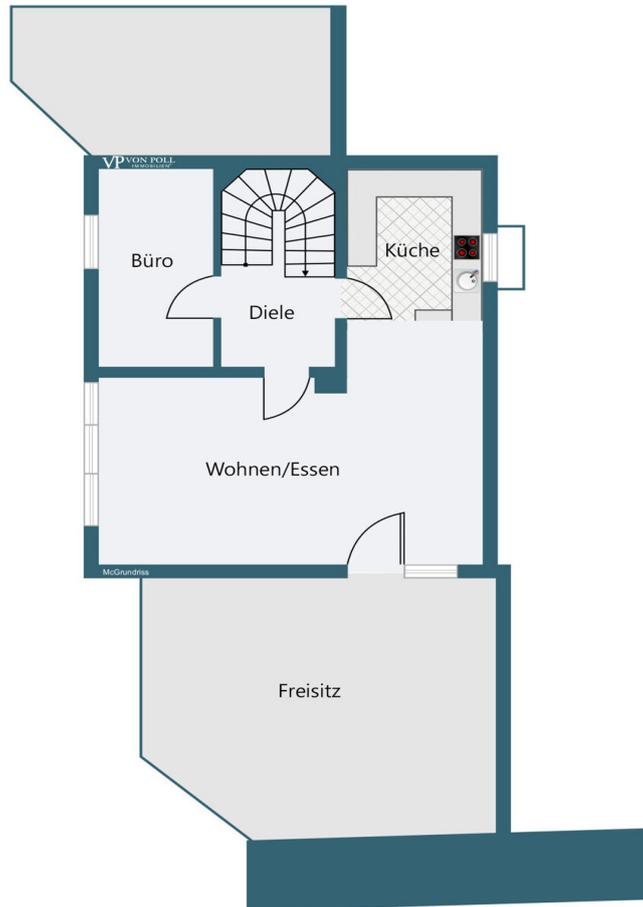
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

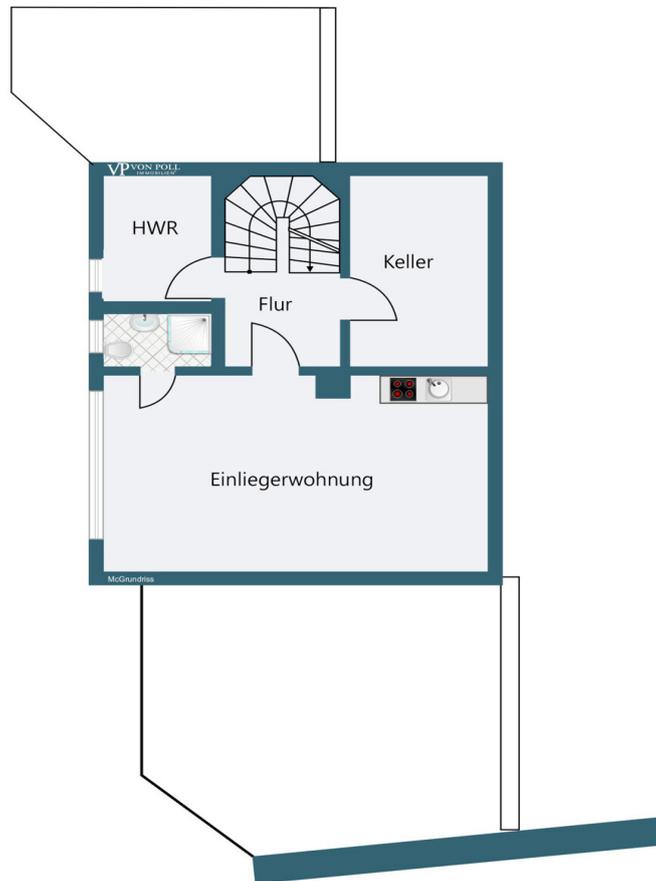
Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.84 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25085081 - 84028 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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