

**Landshut**

# Seltene Gelegenheit: Reihenmittelhaus mit viel Platz & Garten in Bestlage von Landshut West

**Objektnummer: 26085025**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 655.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155,66 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut**

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

Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085025	Kaufpreis	655.000 EUR
Wohnfläche	ca. 155,66 m <sup>2</sup>	Haus	Reihenmittel
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1994	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	55.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.04.2036	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN



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

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

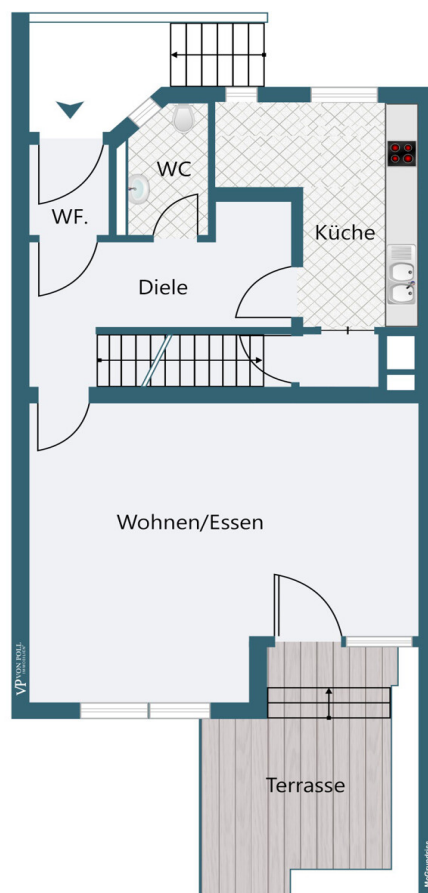
**Capital**  
NACHFOLGER  
RANG  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

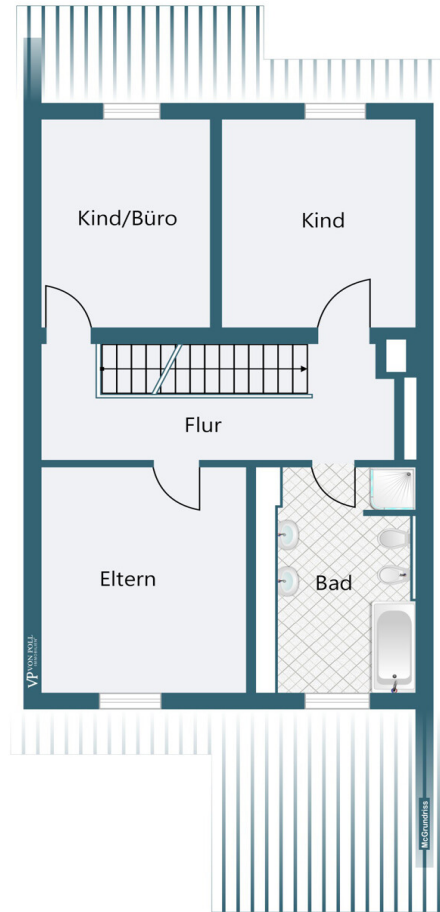
**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2025  
Erfolgsfaktor Nummer 1

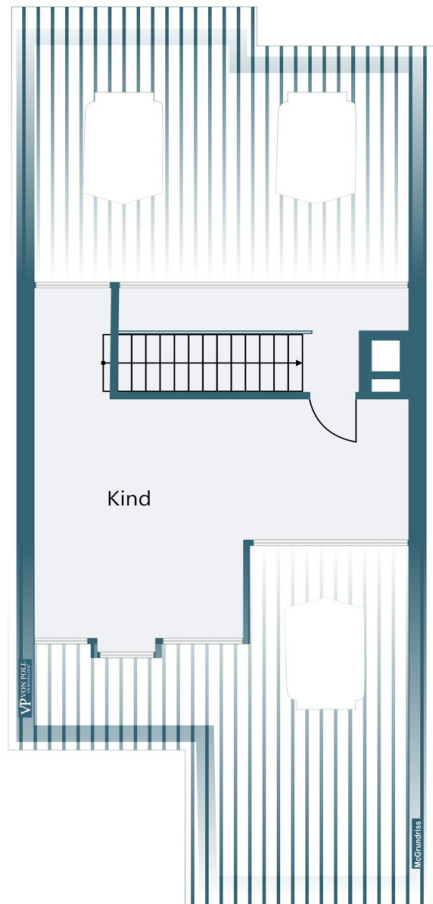
**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

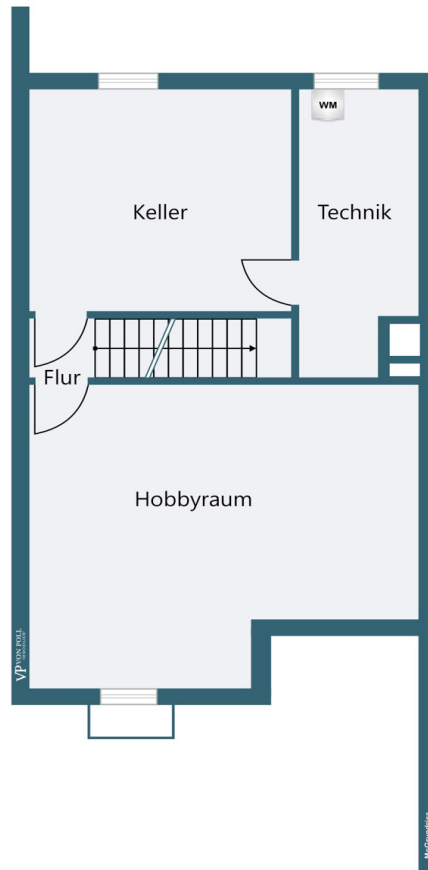
Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut

## 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: 26085025 - 84034 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das die perfekte Balance zwischen Haus und Wohnung schafft – dieses charmante Reihenmittelhaus in begehrter Lage von Landshut-West vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und ein harmonisches Umfeld auf ideale Weise.

Auf ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für die ganze Familie. Bereits beim Eintreten spüren Sie die angenehme Wohnatmosphäre dieser gepflegten Immobilie aus dem Baujahr 1994. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den liebevoll eingewachsenen, kompakten Garten – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt vier Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen schafft. Die vorhandene Einbauküche ist funktional integriert und rundet das Gesamtbild stimmig ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle Abstell- und Nutzflächen. Eine Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören zur Immobilie und befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung.

Kurzfristig Bezugsfrei!

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre gepflegte Erscheinung und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit nahegelegenen Spielplatz – ideal für Kinder und ein entspanntes Miteinander.

Dieses Reihenmittelhaus ist die ideale Wohnlösung für alle, die den Komfort einer Wohnung mit dem Raumgefühl eines Einfamilienhauses verbinden möchten – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

**Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut**

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- \* Begehrte Wohnanlage in Landshut-West
- \* Wunderschöne, gepflegte und hervorragend angelegte Wohnanlage
- \* Ca. 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- \* Reihenmittelhaus als perfekte Kombination aus Haus & Wohnung
- \* Baujahr 1994 – solide Bauweise und gepflegter Zustand
- \* Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang
- \* Vier gut geschnittene Schlafzimmer
- \* Ausgebautes Dachstudio als zusätzlicher Wohnraum
- \* Kompakter, eingewachsener Garten mit Privatsphäre
- \* Einbauküche bereits vorhanden
- \* Voll unterkellert mit viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten
- \* Gasheizung für zuverlässige Wärmeversorgung
- \* Außenstellplatz sowie Tiefgaragenstellplatz (fußläufig erreichbar)
- \* Familienfreundliches Umfeld mit Spielplatz
- \* Nähe zur Flutmulde – Natur & Erholung direkt vor der Haustür
- \* Sehr gute Infrastruktur & schnelle Anbindung an die A92
- \* Bezugsfrei ab Juni 2026

**Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Landshuter Westen – einer der gefragtesten und zugleich gewachsenen Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Hans-Leinberger-Gymnasium sowie zu weiteren Schulen und Kindergärten, die bequem und schnell erreichbar sind – ideal für Familien mit Kindern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die nahegelegene Flutmulde mit ihren weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen – ein perfekter Ort für Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustür. Die Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen schafft hier eine besonders hohe Lebensqualität.

Die Landshuter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ein lebendiges Stadtleben. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Autobahn A92 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach München, zum Flughafen sowie in die umliegenden Regionen.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur, Infrastruktur und Anbindung – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

**Objektnummer: 26085025 - 84034 Landshut**

## Weitere Informationen

**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: 26085025 - 84034 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)