

Altdorf

# Ruhige Wohnlage, schöner Garten, viel Platz für Ihre Ideen

Objektnummer: 26085057



KAUFPREIS: 598.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 528 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf**

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

**Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26085057</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 129 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>3</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1982</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>4 x Freiplatz, 2 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>598.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2022</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	136.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



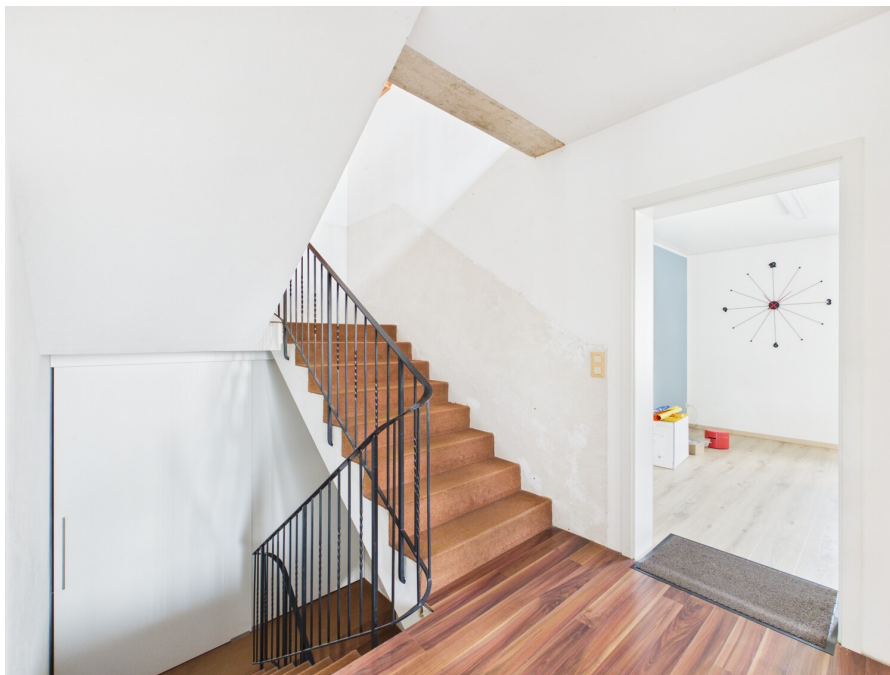
Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

# 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

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

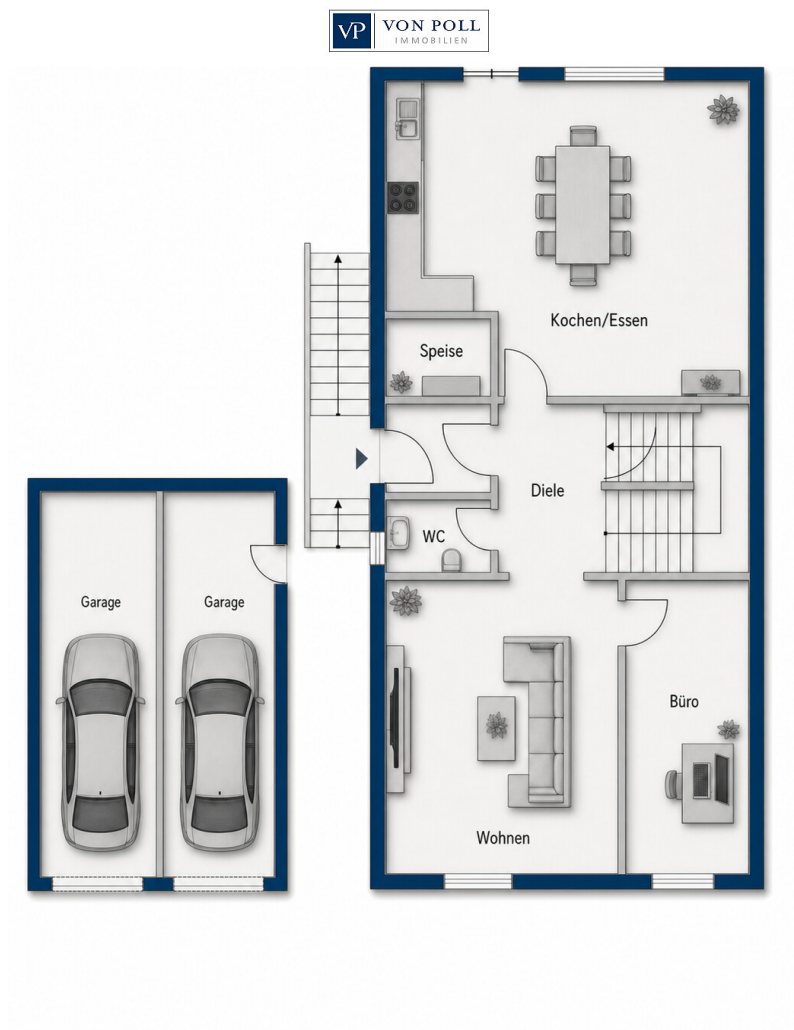
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

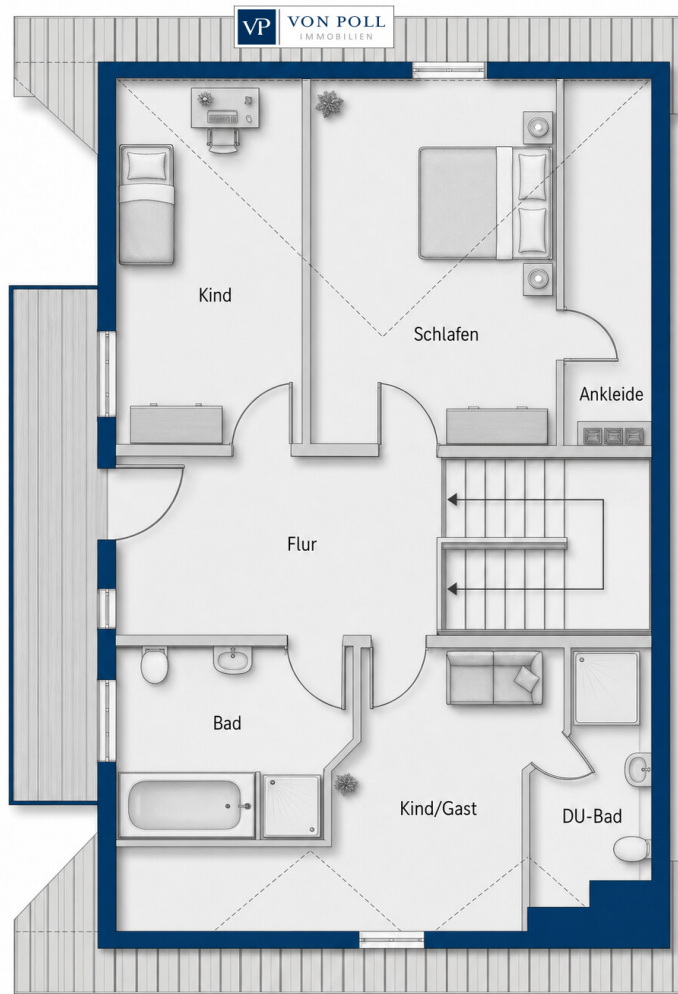


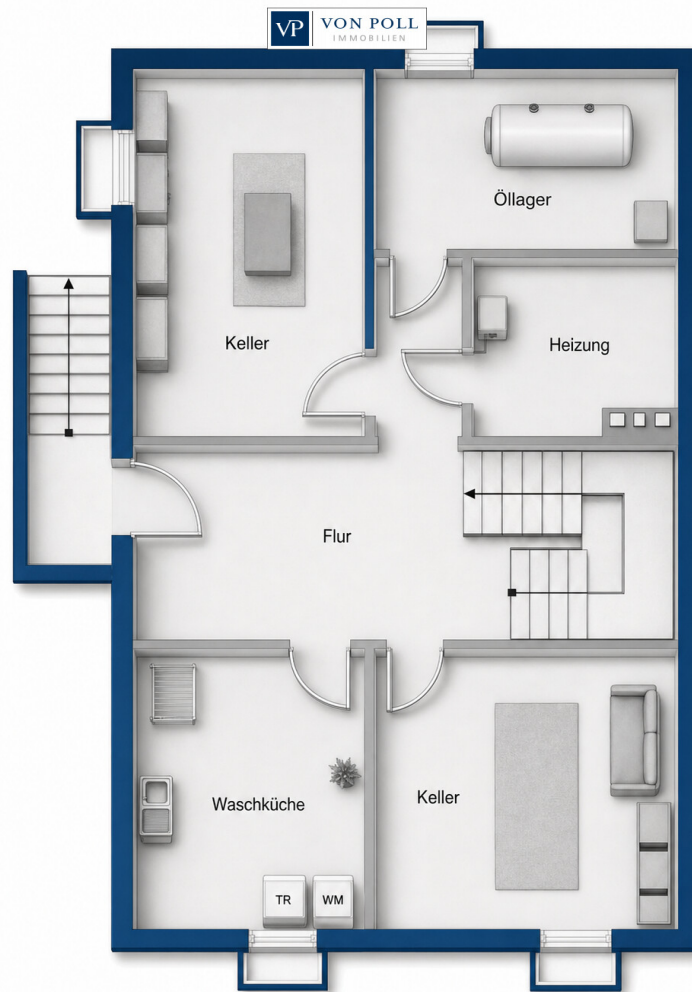
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf

## 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: 26085057 - 84032 Altdorf**

## **Ein erster Eindruck**

Diese teilsanierte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1982 befindet sich auf einem ca. 528 m<sup>2</sup> großen Grundstück in angenehmer Wohnlage von Altdorf. Mit rund 129 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sechs Zimmern und einem vollständig unterkellerten Untergeschoss bietet die Immobilie viel Raum für Familien, Paare oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine helle Wohnatmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein, während der Schwedenofen dem Wohnbereich eine besonders behagliche Note verleiht.

Im Erdgeschoss stehen darüber hinaus ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro oder Gästezimmer eignet, sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer, darunter einen großzügigen Elternbereich mit angrenzender Ankleide. Zwei Badezimmer sorgen für hohen Wohnkomfort – das Hauptbad verfügt über Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung, ergänzt durch ein weiteres Duschbad. Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mehrere beheizbare Räume bieten Platz für Hobbys, Fitness, Lagerflächen oder individuelle Nutzungskonzepte und erweitern das Raumangebot des Hauses sinnvoll.

Der Garten bietet ausreichend Platz für Familienleben, Erholung und gesellige Stunden im Freien. Die Terrasse lädt dazu ein, sonnige Tage und laue Sommerabende in ruhiger Umgebung zu genießen. Zwei Einzelgaragen sowie zwei Außenstellplätze runden das Angebot ab.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. In einzelnen Bereichen bieten sich dem neuen Eigentümer Möglichkeiten zur optischen oder handwerklichen Weiterentwicklung, um die Immobilie nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Gerne unterstützen wir Interessenten dabei und können bei Bedarf den Kontakt zu regionalen Handwerksbetrieben herstellen.

Ein Haus mit solider Substanz, großzügigem Platzangebot und viel Potenzial in einer der gefragtesten Wohnlagen vor den Toren Landshuts.

**Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Altdorf – einer der beliebtesten Gemeinden im direkten Einzugsgebiet der Stadt Landshut. Die Umgebung ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern, gepflegten Gärten sowie einer angenehmen Nachbarschaft. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Besonders attraktiv ist die Lage unmittelbar vor den Stadtgrenzen Landshuts. Das Stadtzentrum der niederbayerischen Bezirkshauptstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, gleichzeitig genießen Bewohner die Vorzüge einer eigenständigen Gemeinde mit hoher Lebensqualität und ausgezeichneter Infrastruktur.

Altdorf bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie vielfältige Gastronomieangebote. Familien profitieren von mehreren Kindergärten, einer Grund- und Mittelschule sowie einem breiten Freizeit- und Vereinsangebot. Zahlreiche Sportvereine, moderne Sportanlagen, Rad- und Spazierwege sowie die Nähe zur Natur schaffen ideale Voraussetzungen für ein aktives und familienfreundliches Lebensumfeld.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Eine Stadtbusanbindung befindet sich in komfortabler Nähe und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Landshut. Über die nahe gelegene Bundesstraße B299 sowie die Autobahn A92 sind sowohl München als auch der Flughafen München bequem erreichbar. Der Bahnhof Landshut mit seinen schnellen Zugverbindungen in Richtung München, Regensburg und Passau liegt ebenfalls nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, gewachsener Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Stadt Landshut macht diese Lage besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler und alle, die stadtnah wohnen möchten, ohne auf Wohnqualität und Freiraum verzichten zu müssen.

**Objektnummer: 26085057 - 84032 Altdorf**

## 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: 26085057 - 84032 Altdorf**

## **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)**