Landshut

Das ideale Familienparadies wartet auf Sie! Besonderes Einfamilienhaus in idyllischer Parkanlage!

Objektnummer: 22085070

KAUFPREIS: 1.268.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 277 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 2.026 m^2

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	22085070
Wohnfläche	ca. 277 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.268.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,5 % (zzgl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1991
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	15.08.2032
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	229.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

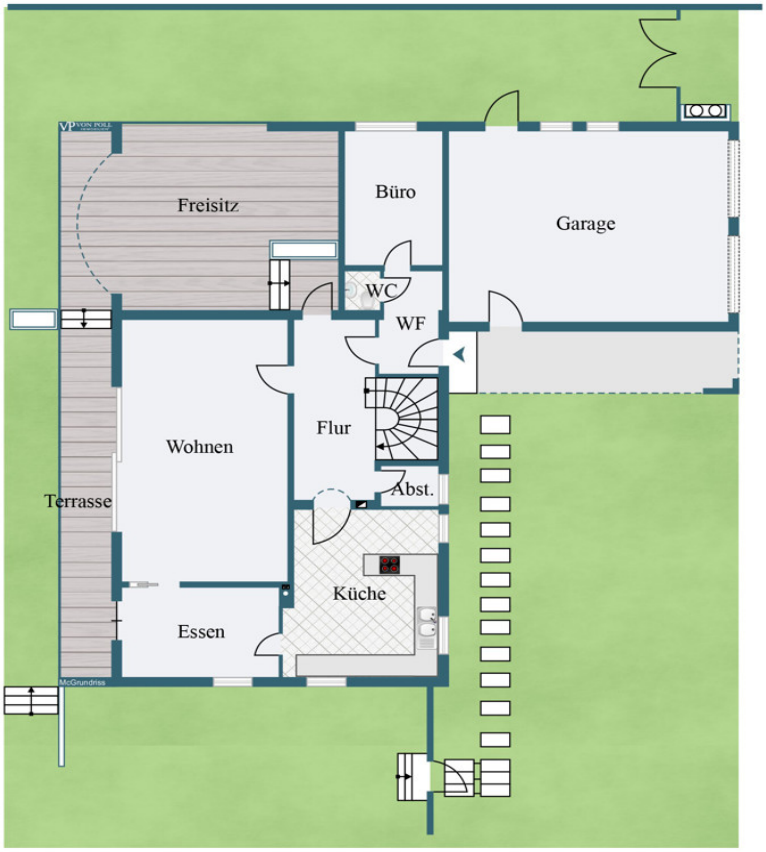
Die Immobilie

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

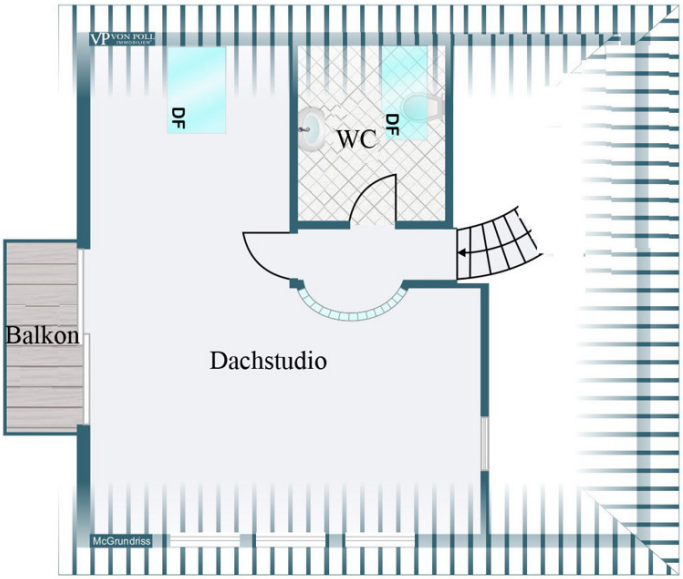
Die Immobilie

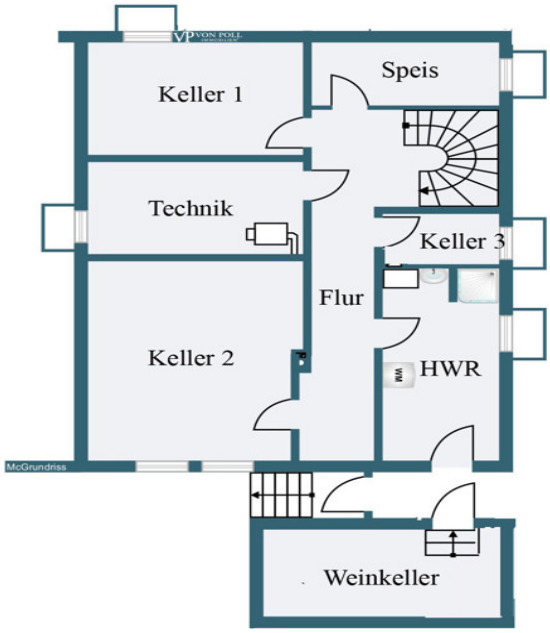
Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Grundrisse



Kind 1
WC
DU-Bad
Flur
Kind 2
Balkon
Bad
Eltern
Gast
McGrundriss


DF
WC
DF
Balkon
Dachstudio
McGrundriss



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: 22085070 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Das ideale Familienparadies wartet schon auf Sie!!! Besonderes Einfamilienhaus in idyllischer Parkanlage!!! Dieses erstklassige Angebot umfasst ein großzügiges und massives Gebäude aus dem Jahr 1977 mit mannigfachen Möglichkeiten. Auf den ersten Blick erkennt man die immer noch sehr hochwertige Ausstattung in allen Räumen. Mögliche Umbaumaßnahmen nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ermessen lassen ein ausgezeichnetes Zuhause mit viel Charme und Wohnfläche für die Familie entstehen. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit dem sehr geräumigen Grundstück mit ca. 2.026 qm Größe. Diese einzigartige Gartenoase läßt sämtliche Aktivitäten in Hinsicht auf Erholung und Entspannung als auch auf Spiel, Spass und Sport vielfältig und umfangreich zu. Besondere Erwähnung muss das riesige und gelungene Dachstudio (Baujahr 1995) erfahren, das mit viel Licht und Platz einen Höhepunkt in diesem Haus darstellt. Weitere Besonderheiten sind der einladende Weinkeller, der nachträglich vom Keller aus ins Grundstück errichtet wurde und der riesige, überdachte Freisitz mit dem reizvollen Blick in den grandiosen Garten. Ein massives Gartenhaus und ein gemütlicher Ruheplatz mit dem reizvollen Teich ergänzen dieses tolle Angebot. Selbst die Doppelgarage mit knapp 50 qm ist größer als üblich und bietet so viel Raum für die Fahrzeuge und Gerätschaften der Hausherren. Das ansprechende Haus ist komplett unterkellert und hatte seit Bestehen keine Probleme mit Feuchtigkeit. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen sich persönlich von den offensichtlichen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Diese besondere Lage kombiniert die Vorzüge des Stadtlebens mit ländlicher Idylle. Der Stadtteil Landshut-Schweinbach zeichnet sich durch die Nähe zur Natur und zur Stadt Landshut aus. Schulen, Fachhochschule, Supermärkte, Fachmarktzentren, Ärzte und alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell zu erreichen. Das Naturschutzgebiet Isarhangleite, die Isarstauseeen und das Naherholungsgebiet Gretlmühle mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten erfreuen die gesamte Familie. Darüber hinaus bietet die Lage eine gute überregionale Anbindung über die Bundesstraße B299 Oberpfalz/Chiemgau, die Bundesautobahn A92 München/Deggendorf und auch über den Hauptbahnhof Landshut. Ebenso gelangt man schnell zum Münchner Flughafen, nach München, Dingolfing, Vilsbiburg und – über die neue B15n – auch nach Regensburg.

Objektnummer: 22085070 - 84036 Landshut

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 229.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 22085070 - 84036 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com