

Landshut

# Lage, Licht und Leben! Ruhiges und attraktives Grundstück in gewachsener Wohnsiedlung am Hofberg!

Objektnummer: 23085078

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 475.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 481 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>23085078</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>475.000 EUR</b>
		<b>Objektart</b>	<b>Grundstück</b>
		<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>

Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085078 - 84036 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)

Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
2024  
Branche: Technologieunternehmen  
03025  
Hauptstadt: Berlin

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

**Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

**Lage, Licht und Leben!!!**

**Ruhiges und attraktives Grundstück in gewachsener Wohnsiedlung am Hofberg!!!**

**In beliebter Lage am Landshuter Hofberg präsentiert sich dieses gut geschnittene Baugrundstück als schöne Gelegenheit für Bauherren und Familien.**

**Die rechteckige Baulücke überzeugt durch ihre gut nutzbare Grundstücksform sowie die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, gewachsenem Umfeld und kurzen Wegen in die Landshuter Altstadt. Ergänzt wird dies durch ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts.**

**Vorrangig angeboten werden zwei Baugrundstücke mit jeweils circa 480 m<sup>2</sup> Fläche zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Die Erschließung erfolgt über eine im östlichen Grundstücksbereich gelegene Zufahrt, deren Ausgestaltung der erste Erwerber für sich beziehungsweise gemeinsam mit dem späteren Käufer des zweiten Grundstücks festlegen kann. Dadurch ergibt sich eine flexible und individuelle Planungssituation für beide Bauplätze. Ebenso könnte man eine Planung mit Freunden oder Familienmitgliedern als gemeinsames Projekt vornehmen.**

**Erst in einem weiteren Schritt bestünde alternativ die Möglichkeit, das gesamte Grundstück mit rund 960 m<sup>2</sup> als großzügiges Gesamtareal zu erwerben. Damit eröffnet sich die ideale Grundlage für ein repräsentatives Einfamilienhaus oder eine moderne Villenbebauung in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts.**

**Mit dem Erwerb dieses ruhigen Grundstücks entscheiden Sie sich für Sonne und herrliche Natur im unmittelbaren Umfeld, eine gehobene und angenehme Nachbarschaft mit kurzen Wegen zu allen Zielen im Stadtgebiet.**

**Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser erstklassigen Gelegenheit.**

**Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut**

## **Alles zum Standort**

Das seltene Grundstück befindet sich in ruhiger und beliebter Lage am Hofberg.

Die beeindruckende Burg Trausnitz mit dem idyllischen Hofgarten oder die historische Landshuter Altstadt können Sie mit einem gemütlichen Spaziergang besuchen und genießen.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Landshuter Hofgarten, der Sie mit altem Baumbestand, Blumenanlagen und Kräutergärten, mehreren Tiergehegen und einem Ententeich sowie einem abwechslungsreichen Spielplatz begeistern wird. Genießen Sie diese wunderschön angelegte "Grüne Oase" mit ihren ca. 33 ha Größe mitten in Landshut und tanken Sie Ruhe und Energie. Auch Ihr Hund ist hier willkommen und darf sich austoben.

Landshut als niederbayerische Bezirkshauptstadt erlebt seit Jahren dank ihrer hohen Wohn- und Lebensqualität sowie der attraktiven Lage zur Landeshauptstadt München ein hohes Wachstum. In den letzten Jahren ist die Einwohnerzahl auf derzeit mehr als 75.000 gestiegen.

Urban, modern und behaglich können Sie die tolle Atmosphäre eines angenehmen und gewachsenen Viertels genießen.

Auch die sehr gute MVV-Anbindung in Landshut mit der nahe gelegenen Bushaltestelle spricht für sich. Der Hauptbahnhof mit optimaler Zug- und Busanbindung ist in wenigen Minuten ebenfalls gut erreichbar.

Alle Einrichtungen des alltäglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäcker, Metzger und Lebensmittelläden sowie Ärzte, Apotheken, Banken und Handwerker sind vorhanden und schnell anzufahren.

Familien finden für ihre Kinder in Landshut sämtliche Schulformen, viele Ausbildungsbetriebe und die Fachhochschule mit mehreren Fachbereichen vor.

Mit zahlreichen Bildungseinrichtungen, Sportanlagen, Spielplätzen und Freizeitanlagen wurden für die Bürger hervorragende Bedingungen geschaffen. Des Weiteren laden viele schöne Radwege und die weitläufigen Isarauen zu ausführlichen Spaziergängen und Radtouren ein.

**Objektnummer: 23085078 - 84036 Landshut**

## **Sonstige Angaben**

**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: 23085078 - 84036 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)**