

Landshut

HUF-Haus mit Charakter – zeitlose Architektur, modernes Wohngefühl und außergewöhnlicher Wohnkomfort

Objektnummer: 26085067



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 760 m²

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085067	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160 m²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 80 m²
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1982		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	30.06.2036	Endenergieverbrauch	132.37 kWh/m²a
Befuerung	Öl	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



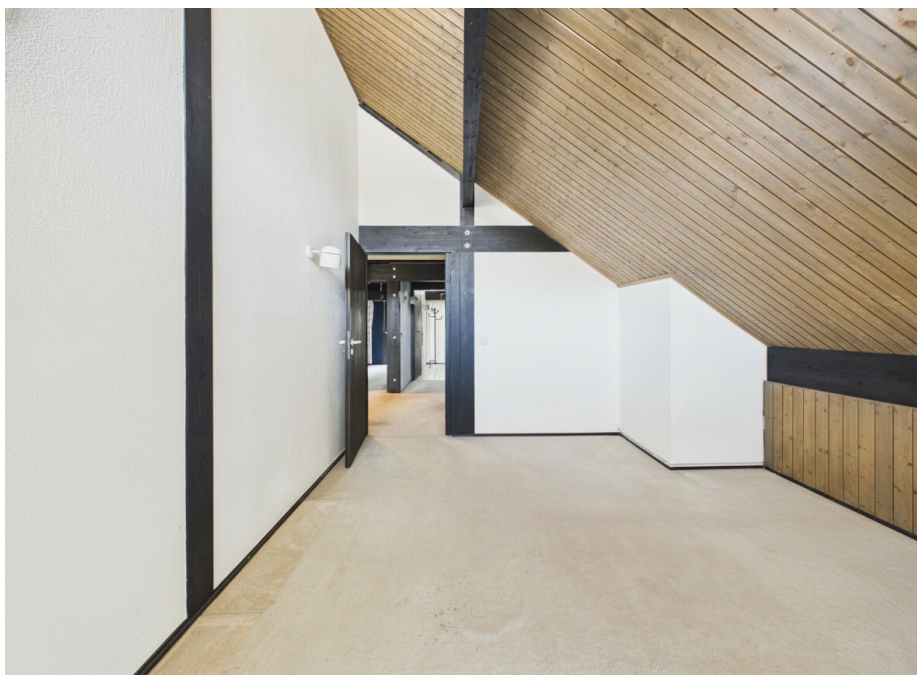
Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Die Immobilie



**VP VON POLL
IMMOBILIEN**

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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.

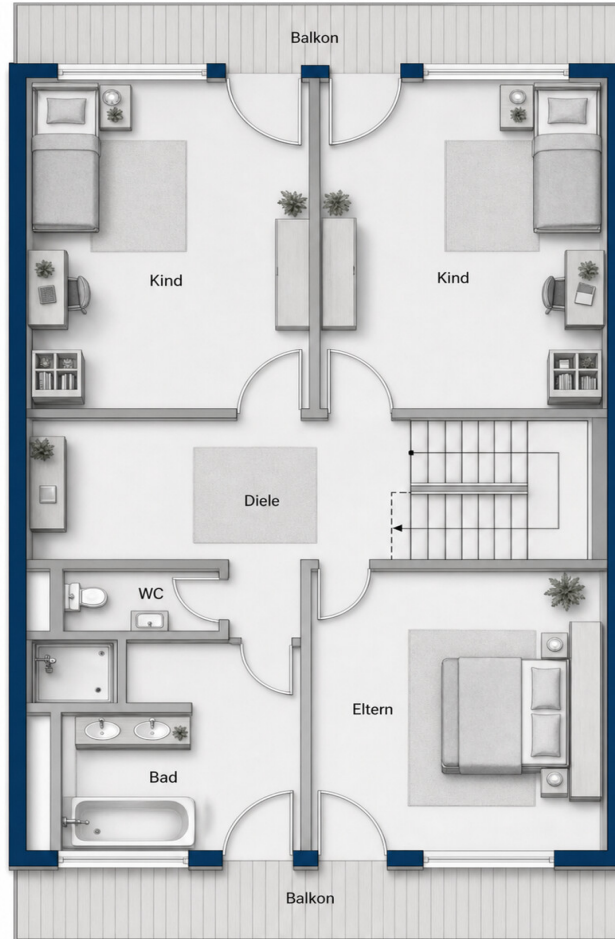


www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Dieses architektonisch einzigartige HUF-Haus vereint zeitlose Eleganz, hochwertige Bauqualität und ein außergewöhnliches Wohnkonzept. Das im Jahr 1982 errichtete Einfamilienhaus in originaler HUF-Fachwerkbauweise begeistert mit seiner unverwechselbaren Kombination aus sichtbarer Holzkonstruktion, großzügigen Glasflächen und lichtdurchfluteten Räumen – ein Wohngefühl, das bis heute Maßstäbe setzt.

Auf rund 160 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer sowie ca. 60 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit beeindruckenden Fensterfronten, fließenden Übergängen zur sonnigen Terrasse und einer angenehmen Verbindung von Innen- und Außenraum. Die Küche mit Bar, mehrere Schlafzimmer, ein Hobbyraum sowie ein Büro bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Homeoffice oder Gäste.

Die im Jahr 2008 modernisierte Viessmann Öl-Brennwertheizung arbeitet in Kombination mit der originalen HUF-Warmluftheizung. Die Wärme wird über ein integriertes Luftkanalsystem gleichmäßig im Haus verteilt und passt hervorragend zum offenen Wohnkonzept dieses architektonisch besonderen HUF-Hauses.

Das ca. 760 m² große Erbpachtgrundstück bietet viel Privatsphäre, eine großzügige Terrasse, gepflegte Gartenflächen sowie zwei Garagen und zwei Außenstellplätze. Die monatliche Erbpacht beträgt derzeit 598 €. Der bestehende Erbbaurechtsvertrag besitzt eine Laufzeit bis zum 31.12.2080 und bietet damit langfristige Planungssicherheit für den künftigen Eigentümer.

Diese Immobilie richtet sich an Liebhaber hochwertiger Architektur und bietet die seltene Gelegenheit, ein originales HUF-Haus mit modernisierter Technik und außergewöhnlichem Wohnambiente zu erwerben – ein Zuhause mit Charakter, Qualität und zeitloser Ausstrahlung.

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Original HUF-Haus in hochwertiger Fachwerkbauweise**
- * **Ca. 160 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot**
- * **Ca. 80 m² zusätzliche Nutzfläche**
- * **Großzügiges 760 m² Erbpachtgrundstück**
- * **Beeindruckende Glasfronten für lichtdurchflutete Wohnräume**
- * **Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**
- * **Viessmann Öl-Brennwertheizung (ca. Baujahr 2008)**
- * **Komfortable HUF-Warmluftheizung mit schneller und gleichmäßiger Wärmeverteilung**
- * **Sonnige Terrasse sowie zwei Balkone**
- * **Schön eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre**
- * **Ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr**
- * **Unmittelbare Nähe zum Naherholungsgebiet**
- * **Attraktive Wohnlage in Landshut mit hervorragender Infrastruktur**
- * **Langfristiger Erbbaurechtsvertrag bis Ende 2080**
- * **Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze**

Objektnummer: 26085067 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer begehrten und ruhigen Wohnlage im Westen von Landshut. Die Wilhelm-Hauff-Straße überzeugt durch ihre gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Einfamilienhäuser und eine angenehme Wohnatmosphäre. Hier genießen Sie ein harmonisches Umfeld mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig kurzen Wegen in die Innenstadt.

Ein besonderer Vorzug ist die unmittelbare Nähe zu einem weitläufigen ****Naherholungsgebiet****. Zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege sowie großzügige Grünflächen laden zu erholsamen Stunden in der Natur und vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die naturnahe Umgebung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien, Sportbegeisterte und alle, die Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür schätzen.

Dennoch profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich in kurzer Entfernung. Die historische Landshuter Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten oder bequem mit dem Fahrrad. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in der Nähe und gewährleistet eine komfortable Anbindung an die Innenstadt sowie weitere Stadtteile.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Über die B15 sowie die Autobahn A92 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung München, Flughafen München, Regensburg und Deggendorf.

Die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Lage zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts – ideal für alle, die hohe Wohnqualität mit bester Erreichbarkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26085067 - 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: 26085067 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com