

Landshut

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

Property ID: 26085067



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 760 m²

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

At a glance

Property ID	26085067	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	7	Usable Space	ca. 80 m ²
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1982		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	30.06.2036	Final energy consumption	132.37 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1982

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



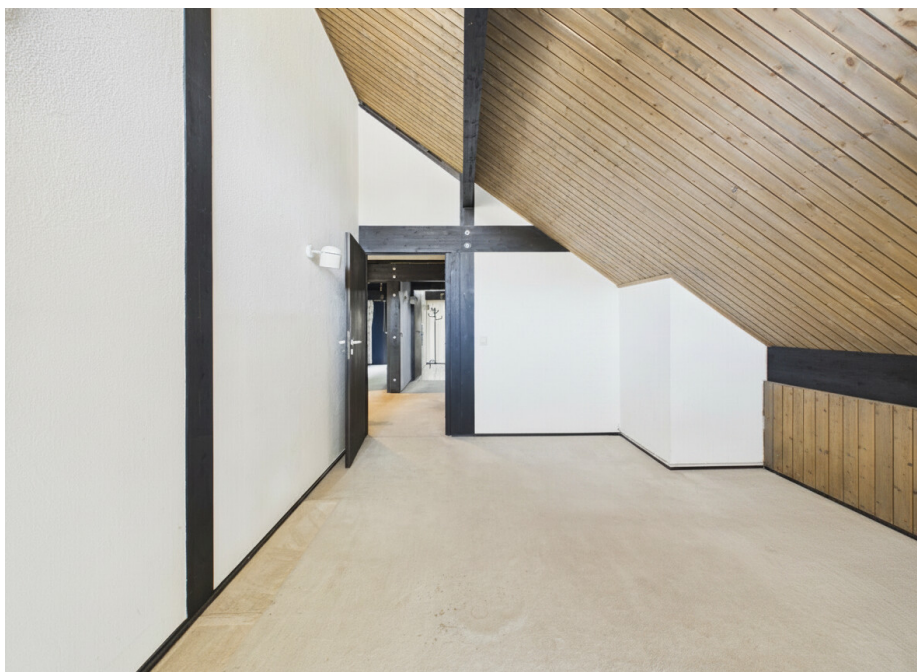
Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

The property



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.

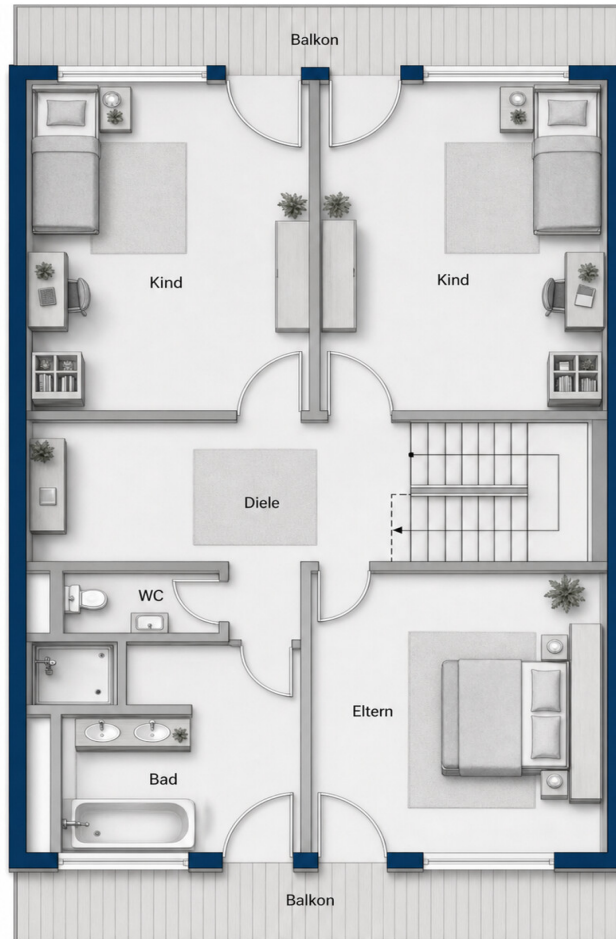


www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

A first impression

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-Warmfluftheizung. 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.

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

Details of amenities

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**

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

All about the location

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.

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

Other information

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.

Property ID: 26085067 - 84036 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com