

Landshut

Reizvolle Rarität im Klötzlmüller-Viertel!!! Einzigartiges Atriumhaus mit viel Potenzial!!!

Property ID: 26085086



PURCHASE PRICE: 698.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 127 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 398 m²

Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

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

Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	26085086
Living Space	ca. 127 m ²
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1973
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	698.000 EUR
House	Single-family house / Detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace

Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	11.05.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	317.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

The property



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.

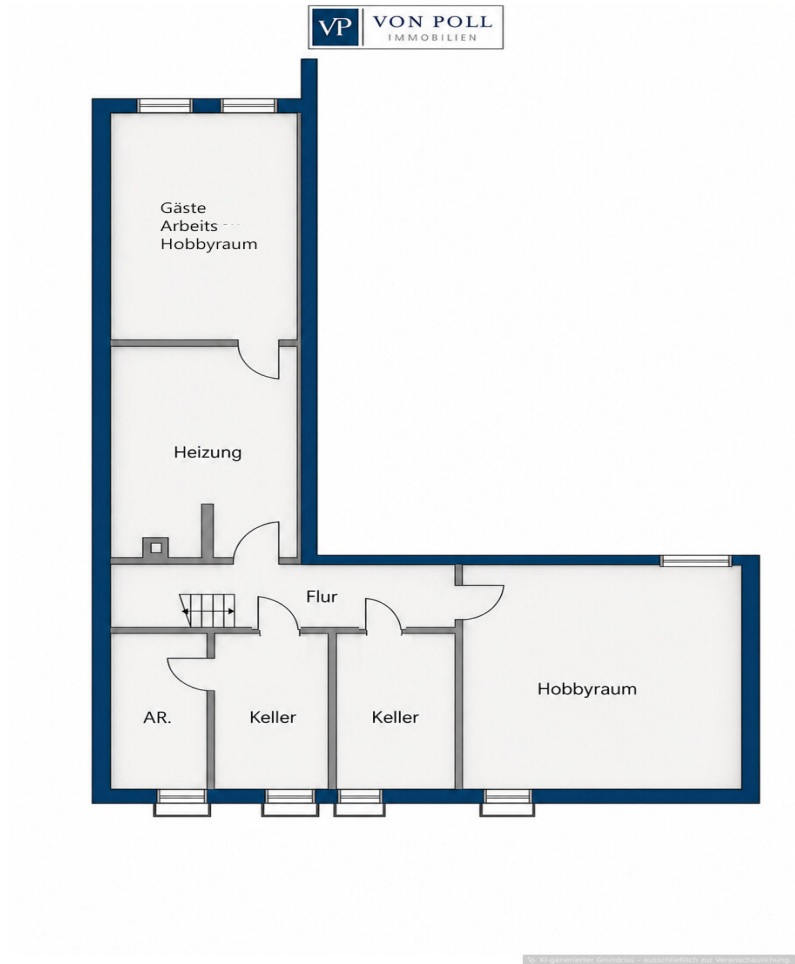


www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085086 - 84034 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: 26085086 - 84034 Landshut

A first impression

Reizvolle Rarität!

Einzigartiges Atriumhaus mit viel Potenzial!

Dieses Atriumhaus aus dem Jahr 1973 ist eine seltene Gelegenheit für alle, die das Besondere suchen und einer außergewöhnlichen Immobilie neuen Glanz verleihen möchten.

Auf einem Grundstück von ca. 362 m² zuzüglich ca. 36 m² an einer Teilfläche im Garagenbereich überzeugt das Haus mit ca. 127 m² Wohnfläche mit 5,5 Zimmern – komfortabel auf einer Ebene. Im UG befindet sich zusätzlich ein geräumiges Gästezimmer mit zwei Tageslichtfenstern, das sich auch als Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt.

Der ca. 130 m² große, innenliegende Atriumgarten bildet das Herzstück mit viel Privatsphäre und zeichnet sich durch ein besonderes, geschütztes Wohngefühl aus.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungs- und modernisierungsbedürftigen Zustand. Bäder, Böden, Türen und weitere Ausstattungsbereiche sollten erneuert werden; auch energetische Maßnahmen bieten sich an. Damit besteht die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und es wieder als echtes Schmuckstück in bester Lage erstrahlen zu lassen.

Beheizt wird das Haus über eine Gaszentralheizung.

1997 wurde eine komplette Dachsanierung durchgeführt.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage sowie ein Stellplatz davor.

Auch hinsichtlich des in der Umgebung bekannten Grundwasserthemas ist das Haus sehr gut aufgestellt: Laut Gutachten wurde der Boden seinerzeit ausgetauscht und mit Kies und Humus aufgefüllt; zusätzlich sorgt ein Pumpensumpf für weitere Sicherheit. Diese Maßnahmen haben sich über mehr als 50 Jahre bestens bewährt. Lediglich ein- bis zweimal kam es bei außergewöhnlichem Starkregen zu geringfügigem Wassereintritt im Keller.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser attraktiven Immobilie.

Property ID: 26085086 - 84034 Landshut

All about the location

Diese besondere Immobilie befindet sich in der Klötzlmüllerstraße im beliebten Landshuter Westen – einer attraktiven Wohnlage, die eine sehr gute Infrastruktur mit hohem Freizeit- und Erholungswert verbindet. Besonders reizvoll ist die Nähe zu den Isarauen mit ihren weitläufigen Grünflächen sowie Spazier- und Radwegen.

Auch sportlich bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Das Sportzentrum West mit Sporthallen, Fußball- und Leichtathletikanlagen sowie weiteren Sportangeboten befindet sich in der Nähe. Ebenso sind die sogenannte "Schwimmschule" und das Eisstadion schnell erreichbar.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld. Auch der Landshut Park ist bequem erreichbar. Kindergärten und Schulen ergänzen die gute Infrastruktur des Landshuter Westens.

Eine umfassende medizinische Versorgung ist durch Haus- und Fachärzte, Apotheken sowie das Klinikum Landshut gewährleistet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Bushaltestelle des MVV befindet sich nur ca. 100 m vom Anwesen entfernt.

Der Hauptbahnhof und die historische Innenstadt von Landshut sind schnell erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen kurze Verbindungen zur A92 Richtung München bzw. Deggendorf sowie zu B11 und B15, wodurch auch eine gute regionale und überregionale Anbindung gegeben ist.

Property ID: 26085086 - 84034 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26085086 - 84034 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