Landshut

Investieren Sie in eine der Top-Lagen von Landshut! Charmante Wohnlage mit vier Einheiten am Hofberg

Número de propiedad: 23085071

PRECIO DE COMPRA: 3.395.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 588 m^2 • **HABITACIONES:** 14 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 993 m^2

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	23085071
Superficie habitable	ca. 588 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	14
Dormitorios	10
Baños	6
Año de construcción	2019
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	3.395.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	LUFTWP
Certificado energético válido hasta	21.09.2032
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	73.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

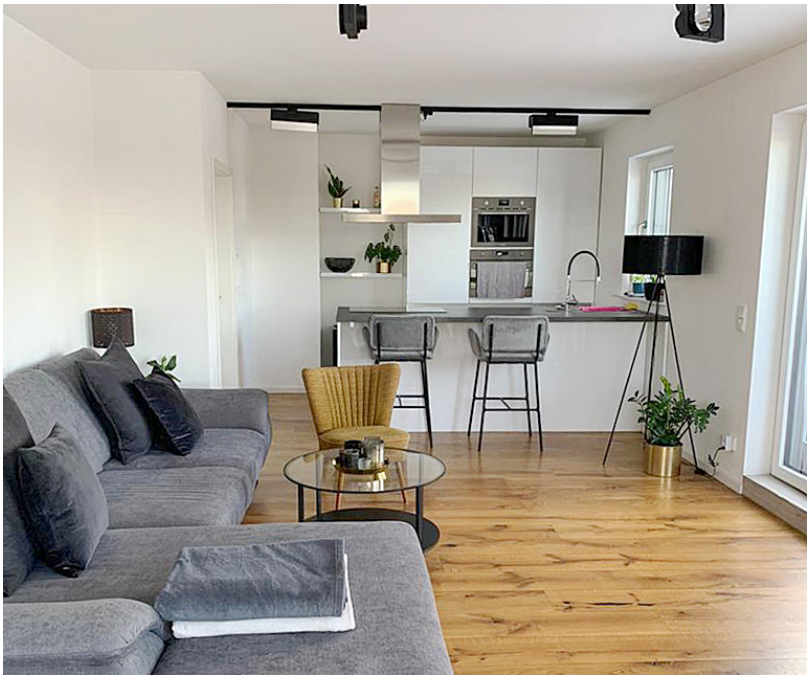
La propiedad

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

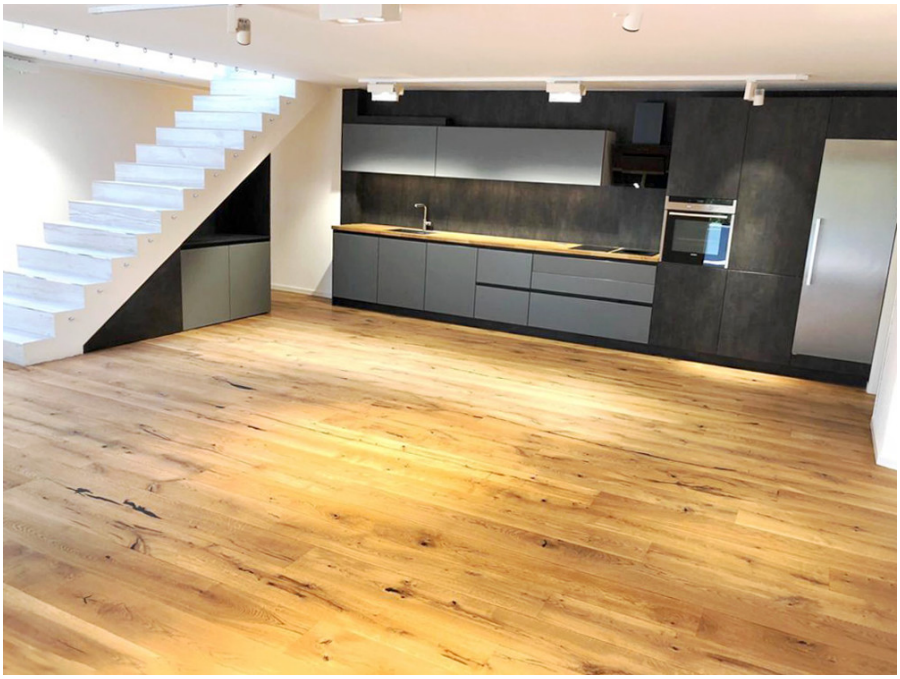
Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

La propiedad

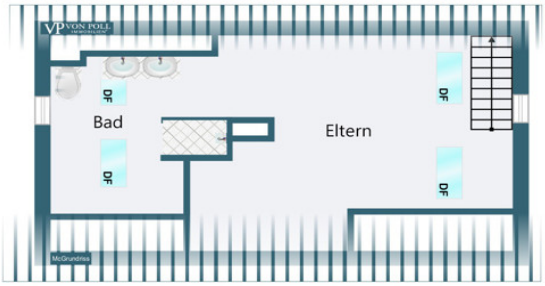
Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

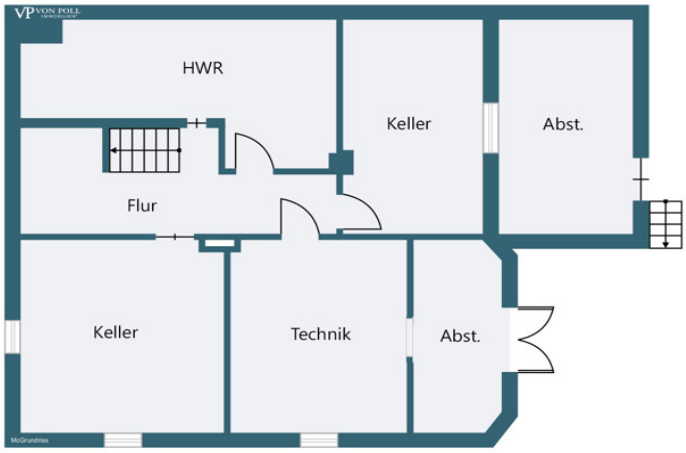
La propiedad

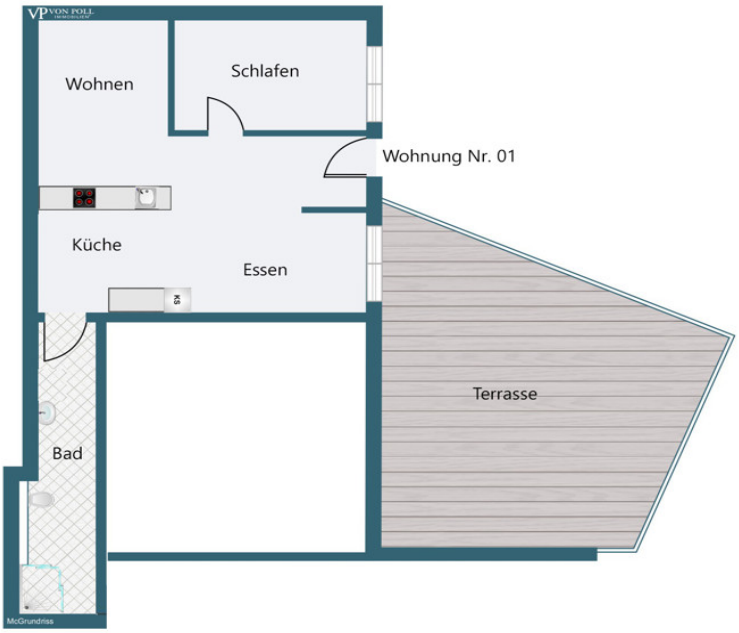
Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Planos de planta

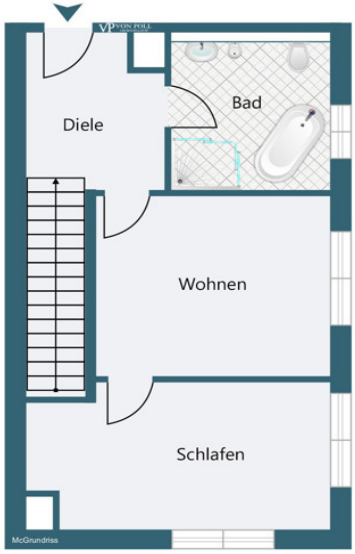
Dachterrasse
Abst.
Bad
Büro
Flur
Kind 1
Ankleide
Kind 2

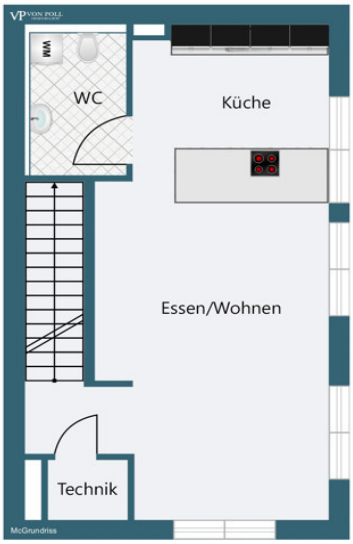

Bad
Eltern
DF
DF
DF
DF


HWR
Keller
Abst.
Flur
Keller
Technik
Abst.


Wohnen
Schlafen
Wohnung Nr. 01
Küche
Essen
Terrasse
Bad
McGrundriss

Wohnung Nr. 02




WM
WC
Küche
Essen/Wohnen
Technik
McGrundriss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Una primera impresión

Herzlich willkommen in einer charmanten Wohnanlage am Landshuter Hofberg! Was auf den ersten Blick wie ein Einfamilienhaus mit Garage aussieht, beherbergt neben dem Haus drei großzügige, individuell gestaltete Wohnungen. Vom ursprünglichen Baujahr des Einfamilienhauses um 1940 ist kaum noch etwas zu erkennen, denn das Haus wurde 2008/2019 umfassend saniert. Trotz mehr Komfort und Anpassung an moderne Wohnverhältnisse hat das Objekt nichts von seinem Charme verloren. Die tolle Lage in Kombination mit einer überdurchschnittlichen Ausstattung, u.a. mit Pool und großer Dachterrasse, ist im Mietbereich selten zu finden und sichert somit eine langfristige Vermietbarkeit, eignet sich aber auch wunderbar zum Selbstbezug. Die Terrasse sowie das ausgebaute Dachstudio mit Schlafbereich und Bad entstanden durch den Anbau von drei Wohnungen und einem Vierfach-Stellplatz an das bestehende Wohnhaus im Jahr 2019/2020. In diesem Neubau entstanden die drei großzügigen und sehr individuell gestalteten Wohnungen. Durch die Hanglage wurde der Neubau sehr geschickt und fast autark auf dem Grundstück platziert und stört weder die Privatsphäre des Wohnhauses noch die der Wohnungen untereinander nicht. Eine große 4-Zimmer-Wohnung mit großer Dachterrasse wirkt wie ein Haus im Haus" und bietet auch einer Familie mit 2 Kindern ausreichend Platz. Die charmante Maisonettewohnung mit 3 Zimmern und zwei Terrassen ist ideal für ein Paar, das von zu Hause aus leben und arbeiten möchte. Die dritte Wohnung mit separatem Zugang von außen hat einen offenen Grundriss mit 2 Zimmern und könnte auch gewerblich genutzt werden, z.B. als Büro. Aber auch eine Vermietung auf Zeit (wie derzeit, voll möbliert) stellt ein interessantes Vermietungsmodell dar. Eine Investition in diese Wohnanlage ist absolut überzeugend und bietet Ihnen das Beste in Bezug auf Lage, Komfort und Zukunft. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:
* Kernsanierung Bestand 2019
* Neubau mit drei exklusiven Wohnungen 2020
* Modernste Heizsysteme (Hybrid und Wärmepumpen)
* Hochwertige Ausstattung
* Holz-Alu-Fenster
* Eichenparkett/-dielen
* Moderne Einbauküchen in allen Wohnungen
* Bäder vom Feinsten
* Duplex-Stellplätze
* Schöner Garten mit mehreren Terrassen
* Beste Nachbarschaft
* Am Park gelegen
* Grün und eingewachsen
* Ein Paradies für Familien

Aufteilung der Wohnungen
* Einfamilienhaus - 212 m²
* Wohnung 1 - 80 m²
* Wohnung 2 - 115 m²
* Wohnung 3 - 181 m²

Insgesamt kann eine Kaltmiete von derzeit ca. € 95.000,00 p.a. erzielt werden.

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Todo sobre la ubicación

Ihre Wohnanlage befindet sich in einer der schönsten und privilegiertesten Lagen, die Landshut zu bieten hat. Der Hofberg erfreut sich schon immer und immer mehr großer Beliebtheit. Die Nähe zur Burg Trausnitz mit ihrem idyllischen Hofgarten und die fußläufige Erreichbarkeit zur historischen Landshuter Altstadt sind einfach unschlagbar. Gerade für Familien bietet der Hofberg mit Kitas, Kindergarten und eigener Grundschule eine tolle Umgebung. Weiterführende Schulen sind mit Bus, Bike und teilweise auch zu Fuß gut erreichbar. Zusätzlich ist die medizinische Versorgung mit Krankenhäusern, Kliniken und Praxen hervorragend. Das Kinderkrankenhaus St. Marien und auch die Lakumed-Klinik Landshut Achdorf sind nur wenige Minuten entfernt. Am Hofberg ist auch eine gute Nahversorgung gesichert. So gibt es in fußläufiger Entfernung u.a. Bäcker, Metzger, Tankstelle, verschiedene Restaurants, ein Café, eine Bankfiliale und eine Apotheke. Zu den nächstgelegenen Supermärkten sind es nur wenige Fahrminuten. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die drei nahegelegenen Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Autobahn A92 sehr gut. Nach München gelangt man in weniger als einer Stunde Fahrzeit, zum Flughafen München sind es lediglich 30 Minuten. Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig. Der beliebte Hofgarten der Burg Trausnitz mit Spielplatz und Tiergehegen ist nur wenige Gehminuten entfernt. Mit dem Fahrrad ist man schnell an der Isar und auch das hügelige Umland lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Fahrradtouren ein.

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 73.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 23085071 - 84036 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com