

Landshut

Seltene Gelegenheit: Reihenmittelhaus mit viel Platz & Garten in Bestlage von Landshut West

Número de propiedad: 26085025



**PRECIO DE COMPRA: 655.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 155,66 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m²**

Número de propiedad: 26085025 - 84034 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: 26085025 - 84034 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	26085025
Superficie habitable	ca. 155,66 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	655.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	55.45 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	01.04.2036	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

La propiedad



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

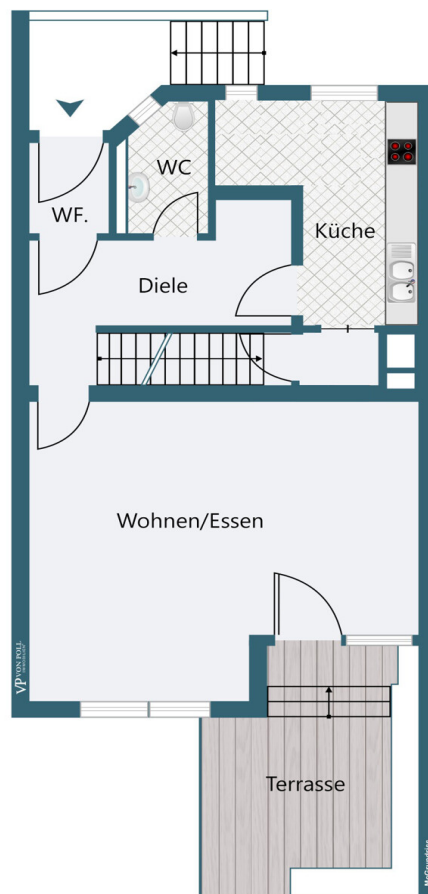
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

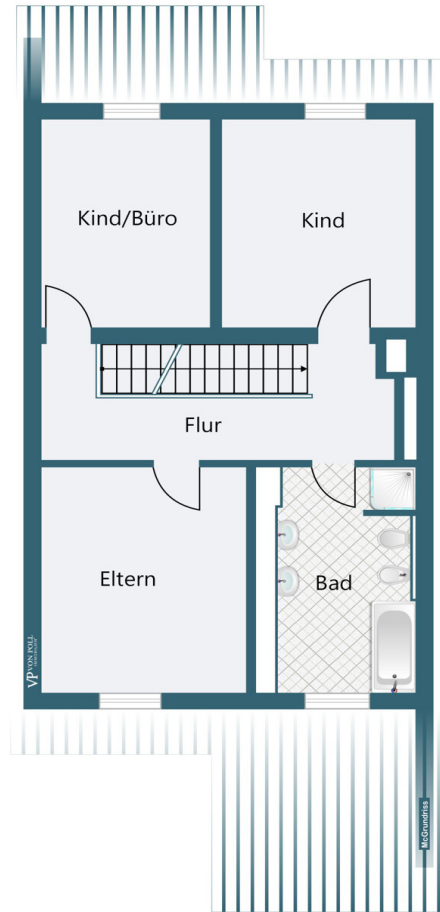


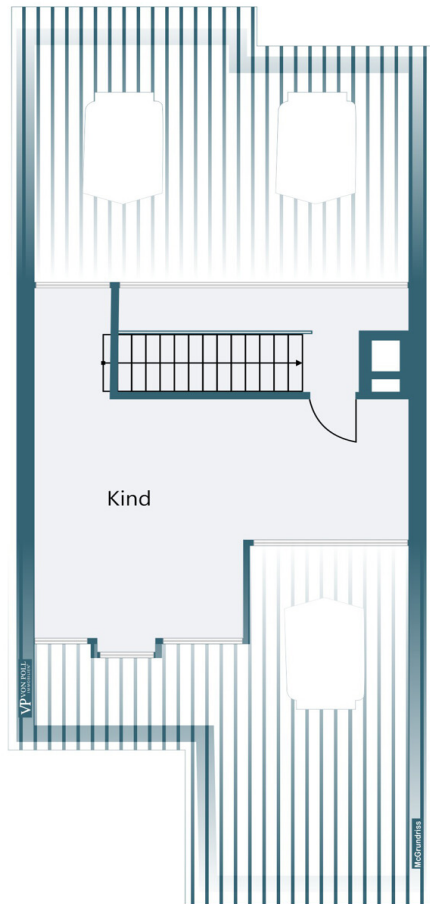
www.von-poll.com/landshut

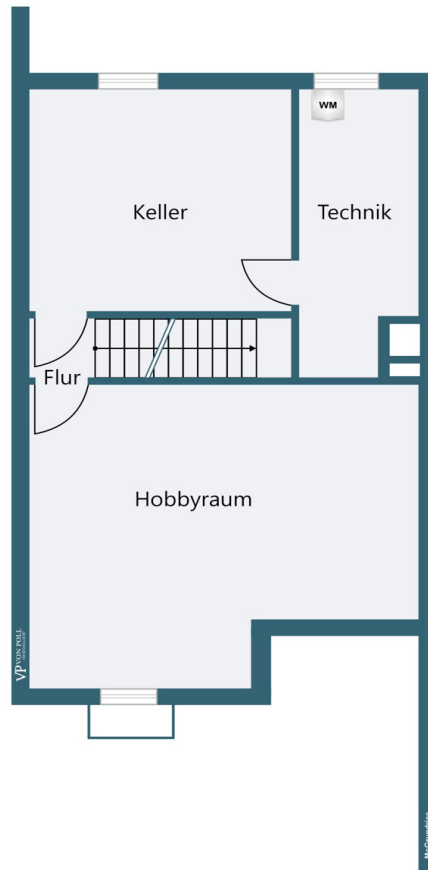
Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Planos de planta









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: 26085025 - 84034 Landshut

Una primera impresión

Ein Zuhause, das die perfekte Balance zwischen Haus und Wohnung schafft – dieses charmante Reihenmittelhaus in beehrter Lage von Landshut-West vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und ein harmonisches Umfeld auf ideale Weise.

Auf ca. 156 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für die ganze Familie. Bereits beim Eintreten spüren Sie die angenehme Wohnatmosphäre dieser gepflegten Immobilie aus dem Baujahr 1994. Das Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang in den liebevoll eingewachsenen, kompakten Garten – ein geschützter Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Insgesamt vier Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob für Familie, Homeoffice oder Gäste. Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Dachstudio, das zusätzlichen Raum für individuelle Wohnideen schafft. Die vorhandene Einbauküche ist funktional integriert und rundet das Gesamtbild stimmig ab.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit wertvolle Abstell- und Nutzflächen. Eine Gasheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören zur Immobilie und befinden sich in komfortabler fußläufiger Entfernung.

Kurzfristig Bezugsfrei!

Die Wohnanlage überzeugt durch ihre gepflegte Erscheinung und ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld mit nahegelegenen Spielplatz – ideal für Kinder und ein entspanntes Miteinander.

Dieses Reihenmittelhaus ist die ideale Wohnlösung für alle, die den Komfort einer Wohnung mit dem Raumgefühl eines Einfamilienhauses verbinden möchten – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Detalles de los servicios

Highlights auf einen Blick:

- * **Begehrte Wohnanlage in Landshut-West**
- * **Wunderschöne, gepflegte und hervorragend angelegte Wohnanlage**
- * **Ca. 156 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss**
- * **Reihenmittelhaus als perfekte Kombination aus Haus & Wohnung**
- * **Baujahr 1994 – solide Bauweise und gepflegter Zustand**
- * **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Gartenzugang**
- * **Vier gut geschnittene Schlafzimmer**
- * **Ausgebautes Dachstudio als zusätzlicher Wohnraum**
- * **Kompakter, eingewachsener Garten mit Privatsphäre**
- * **Einbauküche bereits vorhanden**
- * **Voll unterkellert mit viel Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten**
- * **Gasheizung für zuverlässige Wärmeversorgung**
- * **Außenstellplatz sowie Tiefgaragenstellplatz (fußläufig erreichbar)**
- * **Familienfreundliches Umfeld mit Spielplatz**
- * **Nähe zur Flutmulde – Natur & Erholung direkt vor der Haustür**
- * **Sehr gute Infrastruktur & schnelle Anbindung an die A92**
- * **kurzfristiger Einzug möglich**

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Landshuter Westen – einer der gefragtesten und zugleich gewachsenen Wohngegenden der Stadt. Die Umgebung überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Hans-Leinberger-Gymnasium sowie zu weiteren Schulen und Kindergärten, die bequem und schnell erreichbar sind – ideal für Familien mit Kindern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Dienstleister befinden sich in kurzer Distanz und sorgen für höchsten Wohnkomfort im Alltag.

Ein echtes Highlight ist die nahegelegene Flutmulde mit ihren weitläufigen Grünflächen, Spazier- und Radwegen – ein perfekter Ort für Erholung, Sport und Freizeit direkt vor der Haustür. Die Verbindung aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen schafft hier eine besonders hohe Lebensqualität.

Die Landshuter Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ein lebendiges Stadtleben. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Autobahn A92 ist schnell erreichbar und ermöglicht eine zügige Verbindung nach München, zum Flughafen sowie in die umliegenden Regionen.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Ruhe, Natur, Infrastruktur und Anbindung – perfekt für alle, die stadtnah und dennoch entspannt wohnen möchten.

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26085025 - 84034 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com