

Landshut

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

*Número de propiedad: 26085067*



**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26085067 - 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: 26085067 - 84036 Landshut

## De un vistazo

Número de propiedad	26085067
Superficie habitable	ca. 160 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1982
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio utilizable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## Datos energéticos

Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	<b>30.06.2036</b>	Consumo de energía final	<b>132.37 kWh/m²a</b>
Fuente de energía	<b>Aceite</b>	Clase de eficiencia energética	<b>E</b>
		Año de construcción según el certificado energético	<b>1982</b>

Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



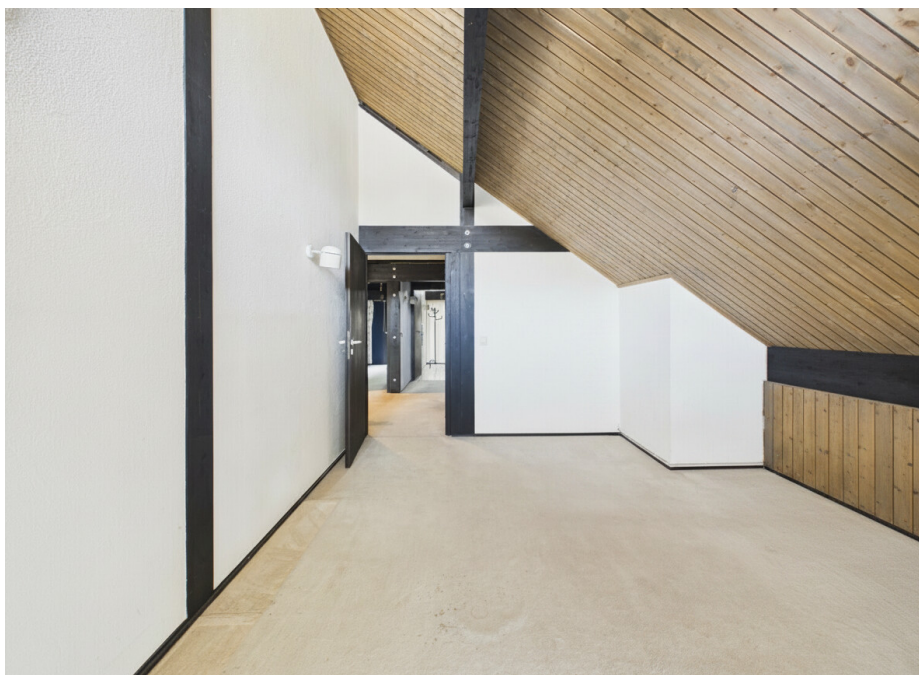
Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut

## La propiedad



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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.

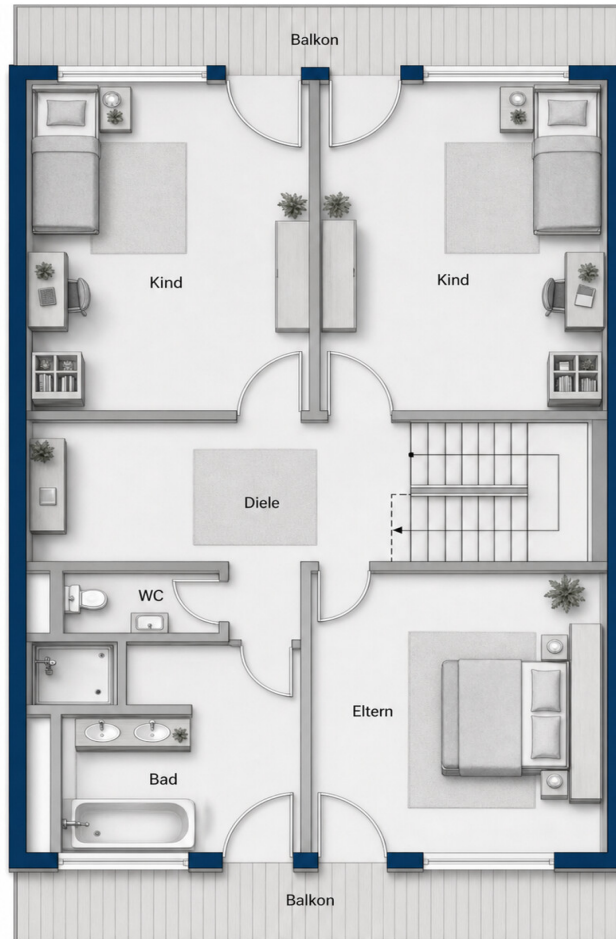


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número de propiedad: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 Landshut**

## **Una primera impresión**

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer sowie ca. 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut**

## **Detalles de los servicios**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Original HUF-Haus in hochwertiger Fachwerkbauweise**
- \* **Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot**
- \* **Ca. 80 m<sup>2</sup> zusätzliche Nutzfläche**
- \* **Großzügiges 760 m<sup>2</sup> 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**

**Número de propiedad: 26085067 - 84036 Landshut**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**