

Landshut

# Viel Platz und viel mehr Optionen! Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg nahe dem Zentrum

CODE DU BIEN: 24085012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 584 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085012
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	630.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	ELEKTRO	Consommation d'énergie	213.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2033	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

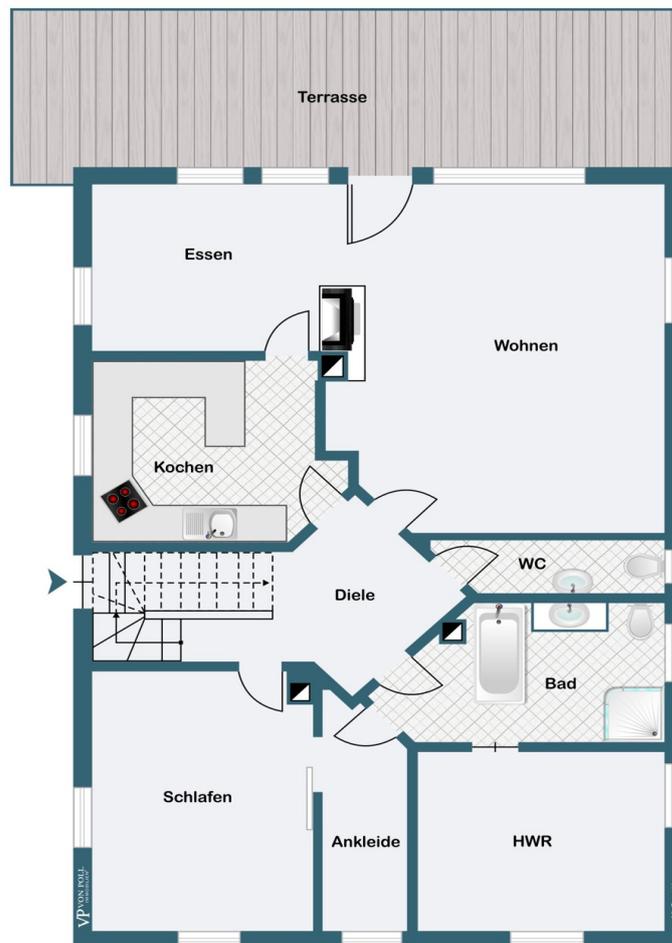
Christian Kartmann  
Büroleiter

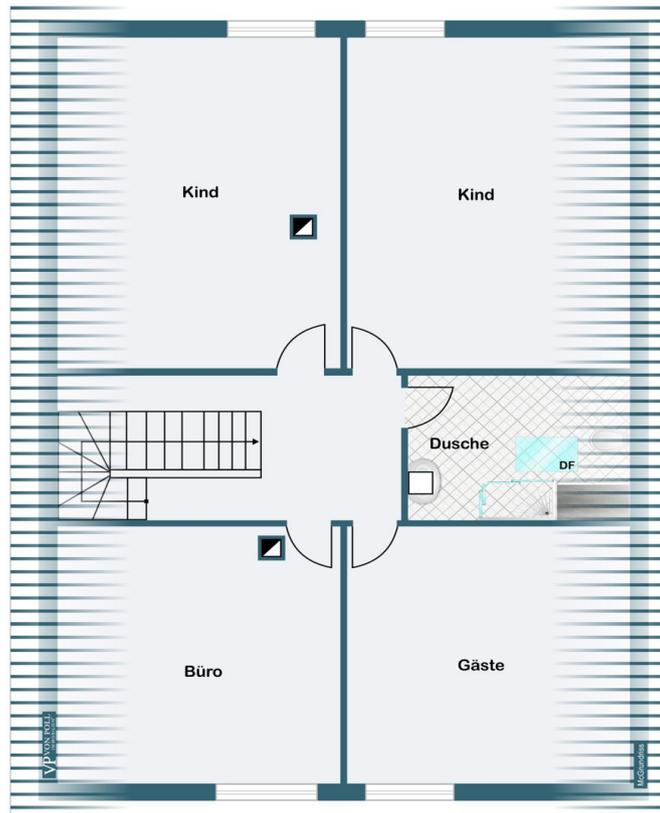
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

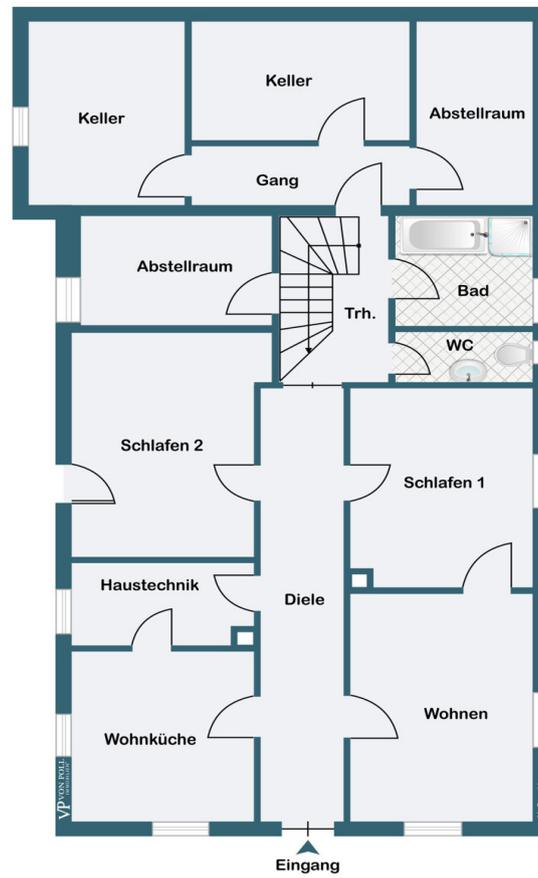
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## Une première impression

Viel Platz und viel mehr Optionen!!! Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg mit Nähe zum Zentrum!!! Dieses opulente Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1920 und 1950, befindet sich in begehrter Lage am Hofberg und bietet eine ideale Nähe zum Stadtzentrum. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, wobei eine Einheit mit ca. 110 m<sup>2</sup> komplett saniert und renoviert werden muss, während die zweite Einheit bereits im Jahr 1985 umgebaut wurde und vorwiegend optischen Veränderungen unterzogen werden kann. Die Sanierung der ersten Wohneinheit bietet die perfekte Gelegenheit, die Wohnung auf Vordermann zu bringen und einen modernen Standard zu erzielen. Die Renovierung umfasst die Erneuerung der Elektroheizung, wobei der Austausch gegen eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sinnvoll wäre. Dies ermöglicht eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung für beide Wohnungen. Die größere Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige ca. 190 m<sup>2</sup> Fläche. Der gemütliche offene Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Terrakotta-Böden verleihen den Räumen den typischen Flair der 80er, während eine herrliche Südterrasse mit offenem Kamin zum Entspannen und Genießen einlädt. Insgesamt stehen den Bewohnern drei Bäder zur Verfügung, von denen zwei gerne einer Sanierung entgegensehen. Darüber hinaus bietet das Anwesen eine Doppelgarage und ein Grundstück von gut eingeteilten 584 m<sup>2</sup>, das Raum für individuelle Gestaltungen im Freien bietet. Dieses spezielle Zweifamilienhaus am Hofberg vereint Lage und Wohnkomfort und garantiert den Bewohnern nach den notwendigen Umbaumaßnahmen ein entspanntes Wohnen und Leben. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieses besonderen Angebots.

**CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Lagen - in der Mitte des Landshuter Hofbergs. In diesem angenehmen Wohnumfeld finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße oben am Hofberg oder ganz einfach in der Altstadt, die nur ca. 800 m von dem Anwesen entfernt liegt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen für jedes Alter sowie Restaurants und Geschäfte sind ausreichend vorhanden. Lebensqualität und Erholung bieten Ihnen der ebenfalls nahe gelegene Hofgarten und die beliebten Spazierwege in den Landshuter Isarauen. Zusätzlich gibt es in ca. in 1,5 Kilometer das Sportzentrum West und das Landshuter Eisstadion. Etwas weiter gelegen, gelangen Sie in das familienfreundliche Landshuter Schwimmbad. Die Haltestellen der Stadtbusse sind ebenfalls in fußläufiger Distanz gelegen. Die Anbindung an die Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Anschlussstelle zur Autobahn A 92 Moosburg-Nord sind ebenfalls in etwa 10 Fahrminuten bequem zu erreichen. Der Hauptbahnhof von Landshut liegt ca. 2,5 Kilometer entfernt.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 213.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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