

Landshut/Hofberg

# Wohnen am Hofberg – Familienhaus mit viel Platz, sonniger Terrasse und Blick Richtung Achdorf

CODE DU BIEN: 26085019



PRIX D'ACHAT: 945.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 668 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

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

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>26085019</b>
Surface habitable	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
Type de toiture	<b>à deux versants</b>
Pièces	<b>5</b>
Chambres à coucher	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1980</b>
Place de stationnement	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>

Prix d'achat	<b>945.000 EUR</b>
Type de bien	<b>Maison individuelle</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2024</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Surface de plancher	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
Aménagement	<b>Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## **Informations énergétiques**

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	55.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2036	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



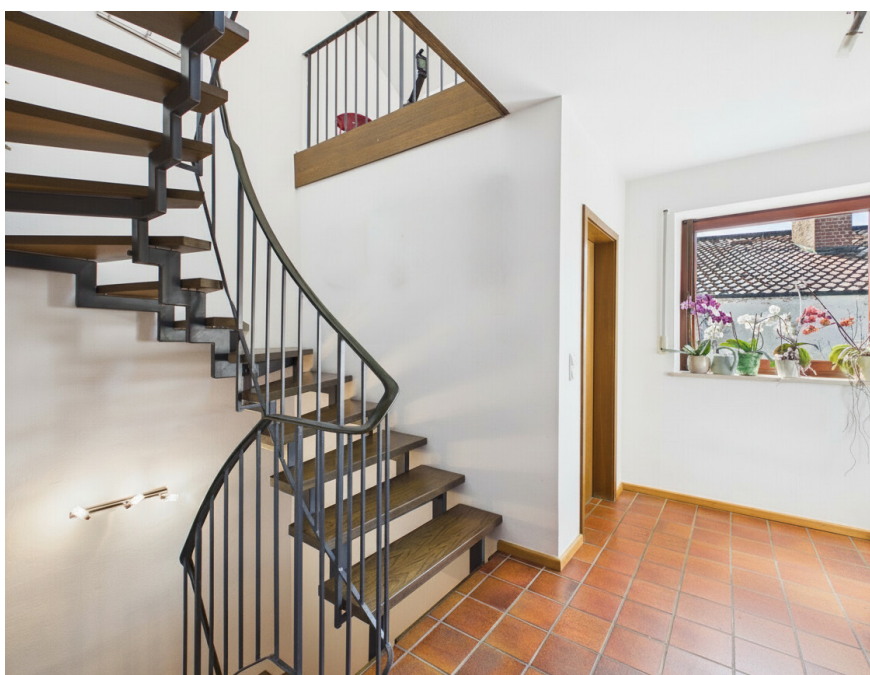
CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## 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: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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.

**Capital**  
MAGAZIN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REPRESENTED BY  
von Poll Immobilien

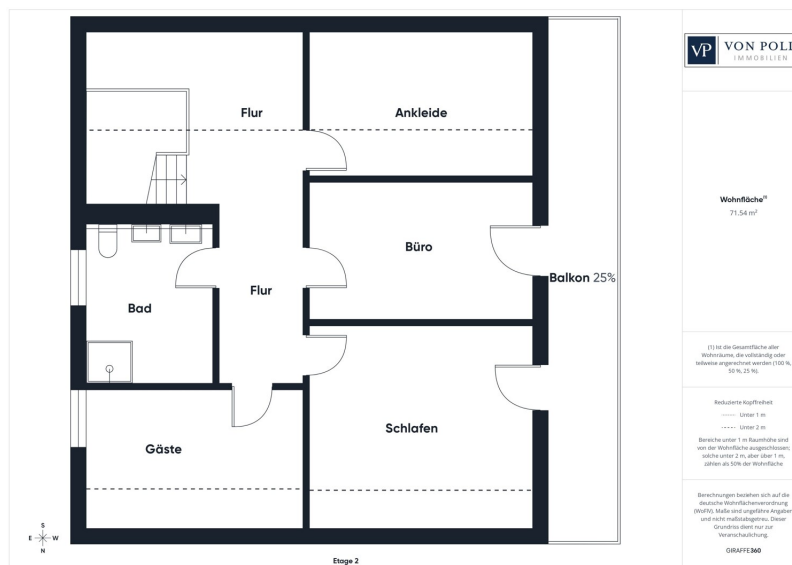
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
2024  
Branche: Immobilienwirtschaft  
03025  
Frankfurt/Offenbach

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg

# 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: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## Une première impression

Diese Immobilie am begehrten Landshuter Hofberg ist weit mehr als ein klassisches Haus – sie ist eine seltene Gelegenheit, sich in einer der besten Lagen der Stadt ein Zuhause mit Charakter, Substanz und Entwicklungspotenzial zu sichern. Eingebettet in eine gewachsene, äußerst angenehme Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr genießen Sie hier ein Wohnumfeld, das Familien schätzen und in dem man langfristig ankommt.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der den Blick in die Weite des Hauses öffnet. Der helle, offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück – große Fensterflächen und Schiebetüren schaffen eine fließende Verbindung zur sonnigen West-Süd-Terrasse und in den eingewachsenen Garten. Hier entstehen die Momente, die ein Zuhause ausmachen: gemeinsame Abende, Zeit mit der Familie, Leben im Freien.

Die Küche ist klassisch geschlossen gehalten und verfügt über eine angrenzende Speise – funktional und mit Potenzial zur individuellen Neugestaltung.

Im Obergeschoss erwarten Sie vier gut geschnittene Zimmer, zwei davon mit direktem Zugang zum Balkon. Ein echtes Highlight ist die Aussicht – der Blick Richtung Achdorf unterstreicht die besondere Lage.

Das Haus wurde 1980 errichtet und überzeugt durch eine klare Struktur sowie eine angenehme Großzügigkeit auf rund 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Parkettböden, Holzfenster mit Außenrollos sowie die im Jahr 2024 erneuerte Wärmepumpe bilden eine gute Grundlage für weiteres Potenzial.

Das ca. 668 m<sup>2</sup> große Grundstück ist schön eingewachsen und bietet eine geschützte Privatsphäre – ein idealer Rückzugsort mit viel Grün. Eine Einzelgarage mit angrenzendem Geräteraum rundet das Angebot ab.

Die Immobilie ist aktuell vermietet und wird zur Jahresmitte bezugsfrei. Gerne begleiten wir Sie auch bei der Modernisierung und zeigen Ihnen, wie sich dieses Haus in ein echtes Hofberg-Juwel verwandeln lässt.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Lage überzeugt – sondern durch das Gefühl, hier genau richtig zu sein.

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- Toplage am begehrten Landshuter Hofberg
- Gewachsene, angenehme Nachbarschaft ohne Durchgangsverkehr
- Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügigem Raumkonzept
- 668 m<sup>2</sup> Grundstück mit eingewachsenem Garten
- Schöner Ausblick Richtung Achdorf
- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen
- Schiebetüren zur sonnigen West-Süd-Terrasse
- Klassisch geschlossene Küche mit angrenzender Speise
- Vier Zimmer im Obergeschoss – ideal für Familien
- Drei Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon und zur Terrasse im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch
- Parkettböden für angenehmes Wohngefühl
- Moderne Wärmepumpe (2024) als zukunftsorientierte Heizlösung
- Viel Stauraum im Keller inkl. Hauswirtschaftsraum & Gartenzugang
- Einzelgarage mit zusätzlichem Geräteraum

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Lage am Landshuter Hofberg zählt zu den begehrtesten Wohnadressen der Stadt und vereint auf besondere Weise urbanes Leben mit einem hochwertigen, gewachsenen Wohnumfeld. Geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft bietet diese Lage eine ideale Kombination aus Lebensqualität und Werthaltigkeit.

Die unmittelbare Nähe zur Landshuter Altstadt ist ein großer Vorteil: In wenigen Minuten erreichen Sie das historische Zentrum mit seinen charmanten Gassen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Gleichzeitig wohnen Sie hier in erhöhter Lage mit schönem Ausblick und spürbarer Privatsphäre.

Ein echtes Highlight ist die Nähe zur Burg Trausnitz mit dem angrenzenden Hofgarten – ein besonderer Ort für Spaziergänge, Erholung und Freizeit mitten im Grünen. Ergänzt wird dies durch mehrere Spielplätze und Freizeitflächen in der Umgebung, die den Standort besonders familienfreundlich machen.

Familien profitieren zudem von einer sehr guten Infrastruktur: Kindergärten, Schulen sowie zahlreiche Sport- und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ärzte, Apotheken und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die A92 gelangen Sie zügig in Richtung München und zum Flughafen München, der in ca. 30–40 Minuten erreichbar ist. Damit eignet sich die Lage ideal für Pendler und Vielreisende. Landshut selbst überzeugt durch eine hohe Lebensqualität – mit historischer Altstadt, kulturellem Angebot, lebendigem Stadtleben und gleichzeitig viel Natur entlang der Isar.

Eine Lage, die nicht nur durch ihre Qualität überzeugt, sondern durch das gute Gefühl, hier genau richtig zu wohnen.

**CODE DU BIEN: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## **Plus d'informations**

**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: 26085019 - 84036 Landshut/Hofberg**

## Contact

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

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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