

Weng

# Spaziosa casa indipendente con giardino idilliaco e impianto fotovoltaico tra Landshut e Straubing

Codice oggetto: 25085094

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.667 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085094
Superficie netta	ca. 185 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1979
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	177.40 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	29.04.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1979



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà





Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà



Immobilie	Preis	Fläche	Preis/m²
1. Immobilie	4.150€	110 m²	37,7€
2. Immobilie	312.35€	655 m²	47,7€

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.



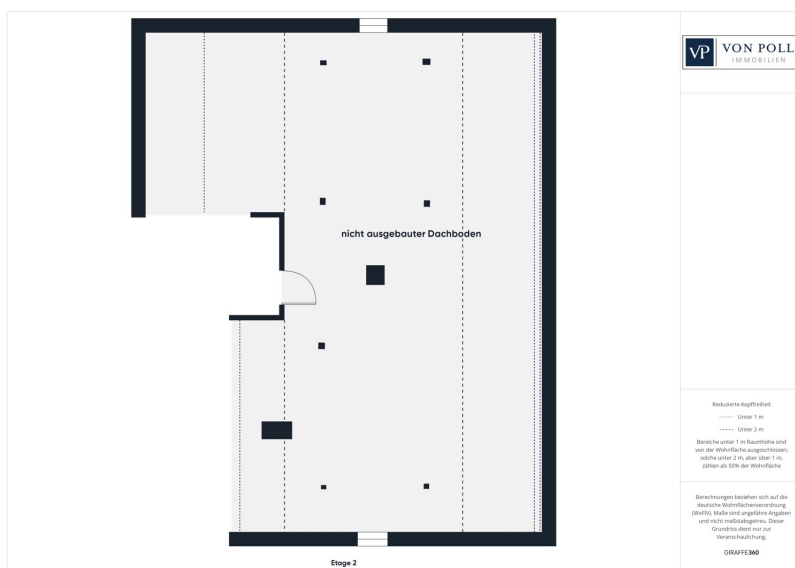
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Una prima impressione

Am Ortsrand von Weng, verkehrsgünstig zwischen Landshut und Straubing, liegt dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 1.667 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen bieten viel Platz zur individuellen Entfaltung – mit solider Substanz, Potenzial und einem idyllischen Garten.

Das 1979 errichtete Hanghaus umfasst sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Highlight ist der weitläufige Garten im hinteren Bereich: liebevoll angelegt, mit Altbaumbestand, Gartenhaus und viel Raum für kreative Ideen. Die Terrasse mit Granitbelag und Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert in den warmen Monaten den Wohnraum.

Technisch überzeugt die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage von ca. 24,75 kWp, Batteriespeicher mit 22kWh, zusätzlicher Notstromversorgung sowie einer Wallbox in der Garage – ideal für nachhaltiges Wohnen. Beheizt wird aktuell über Nachtspeicheröfen, die dank PV wirtschaftlich betrieben werden können. Ein neuer Grundofen im Flur ergänzt die Wärmeversorgung und bedient die Kamine im Kinder- und Esszimmer. Außenrollos, eine Wasserenthärtungsanlage und ein neu gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss runden die Ausstattung ab. Im Inneren präsentiert sich das Haus gepflegt, stilistisch teils aus der Zeit – eine sehr gute Basis, um mit überschaubaren Modernisierungen den eigenen Stil umzusetzen.

Fazit: Ein Einfamilienhaus mit großzügigen Flächen, schönem, uneinsehbarem Garten und moderner Technik. Ein Objekt mit Substanz und Potenzial – ideal für Käufer, die Wert auf Raum, Lage und Nachhaltigkeit legen.

Sie können sich bei einem 360-Grad-Rundgang unter diesen Link <https://tour.giraffe360.com/68d9433e37184d1281c2b05189d1517c> einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen. Rufen Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin an.

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Großzügiges Hanghaus mit ca. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer auf zwei Etagen verteilt
- \* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial
- \* Weitläufiges Grundstück mit ca. 1.667 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Wunderschöner Terrassengarten mit altem Baumbestand
- \* Sonnenterrasse mit Granitbelag und Markise
- \* Gartenhaus für Hobby, Freizeit oder Stauraum
- \* Nebenliegende Scheune als Lagerplatz für Holz oder Gerätschaften
- \* Einzelgarage mit integrierter Wallbox für E-Mobilität
- \* Zusätzliche Außenstellplätze vorhanden
- \* Leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 24,75 kWp
- \* Batteriespeicher mit praktischem Notstromanschluss
- \* Nachtspeicheröfen – wirtschaftlich durch PV-Anlage nutzbar
- \* Neuer Grundofen im Flur zur Beheizung mehrerer Kamine (EG Kinderzimmer & Esszimmer)
- \* Doppelverglaste Holzfenster für soliden Wärmeschutz
- \* Außenrollos für Komfort und Sonnenschutz
- \* Wasserenthärtungsanlage im Haus integriert
- \* Neu gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Gepflegter Gesamtzustand – stilistisch in die Jahre gekommen, aber substanziell sehr solide

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Tutto sulla posizione

Weng besticht als ruhige, familienfreundliche Gemeinde im idyllischen Bayern durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hervorragende Anbindung an Landshut eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Bildung, Kultur und Einkauf, während die naturnahe Umgebung ein sicheres Lebensumfeld bietet. Die gut ausgebaute Straßeninfrastruktur sorgt für unkomplizierte Erreichbarkeit und schnelles Anbinden an die nahegelegene Autobahn, wodurch auch der Münchner Flughafen in ca.45 Minuten Fahrzeit erreichbar ist.

In Weng finden Bewohner ein behagliches Zuhause in einer starken Gemeinschaft mit hohem Sicherheitsgefühl. Die zahlreichen Spielplätze, wie der nahegelegene Spielplatz Schloßanger, laden zu entspannter Freizeit ein. Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten, und Parks sowie Naherholungsgebiete laden zu Ausflügen ins Grüne ein.

Die Einkaufsinfrastruktur ermöglicht eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs: Discounter, Metzgereien und Bäckereien in Weng und Umgebung bieten frische Lebensmittel und regionale Spezialitäten. Zudem sind Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte gut erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Die Bildungsinfrastruktur ist gut ausgebaut: Ein Kindergarten ist wenige Gehminuten entfernt, und Schulen der Umgebung bieten eine solide Basis. Die medizinische Versorgung erfolgt durch Arztpraxen, Apotheken und Fachärzte in benachbarten Orten. Mehrere Buslinien stellen die Anbindung an Landshut und umliegende Gemeinden sicher.

Für Menschen, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gut angebundenes Lebensumfeld legen, präsentiert sich Weng als Ort mit hoher Lebensqualität. Das Zusammenspiel aus ländlicher Idylle, verlässlicher Infrastruktur und lebendiger Gemeinschaft macht es zu einer begehrten Adresse für ein liebevolles und beständiges Zuhause.

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 177.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25085094 - 84187 Weng

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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