

Landshut

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

*Codice oggetto: 26085025*



**PREZZO D'ACQUISTO: 655.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 155,66 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 250 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut**

- **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: 26085025 - 84034 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085025
Superficie netta	ca. 155,66 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1994
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	655.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>55.45 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>01.04.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>B</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1994</b>

Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



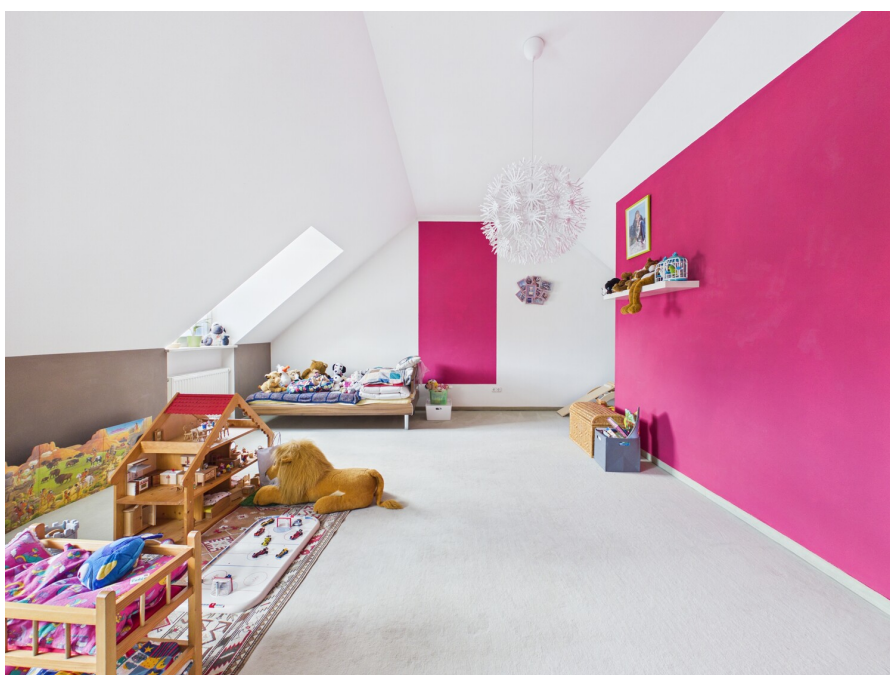
Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà




Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## La proprietà



**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**

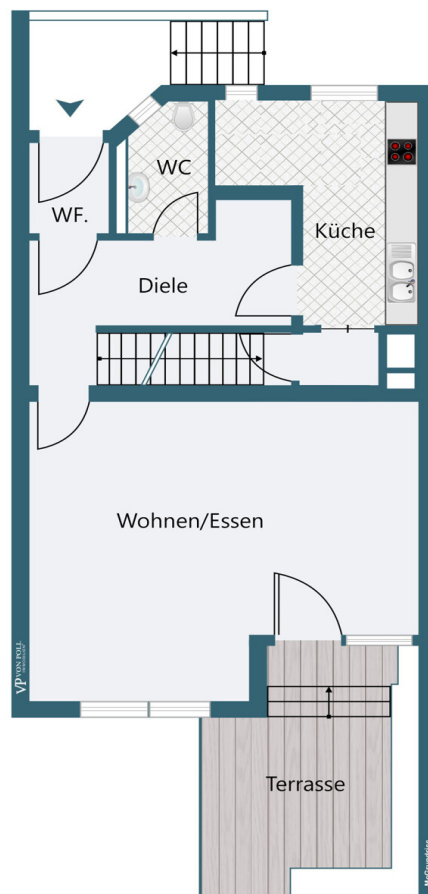
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

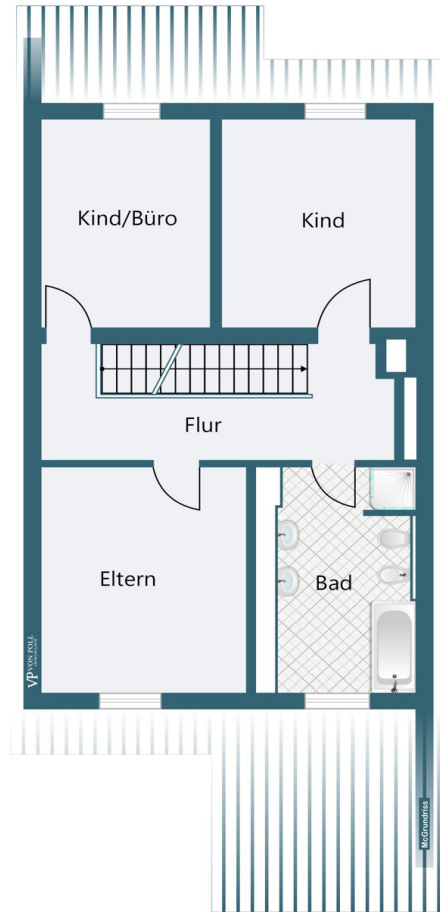


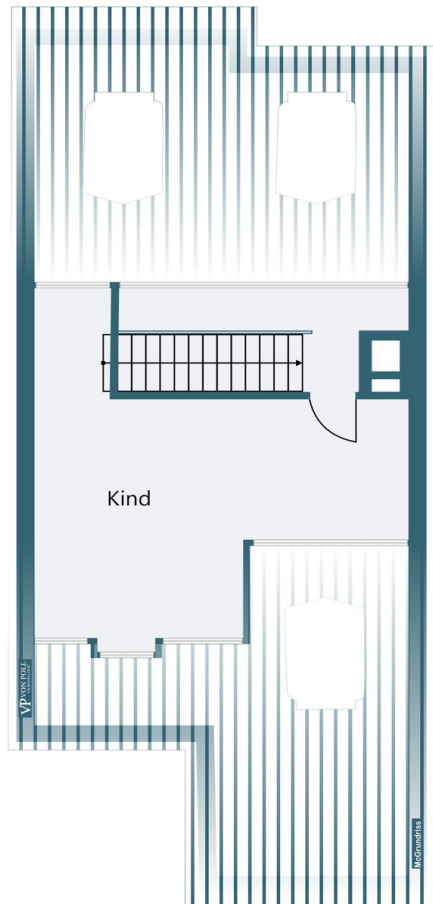
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

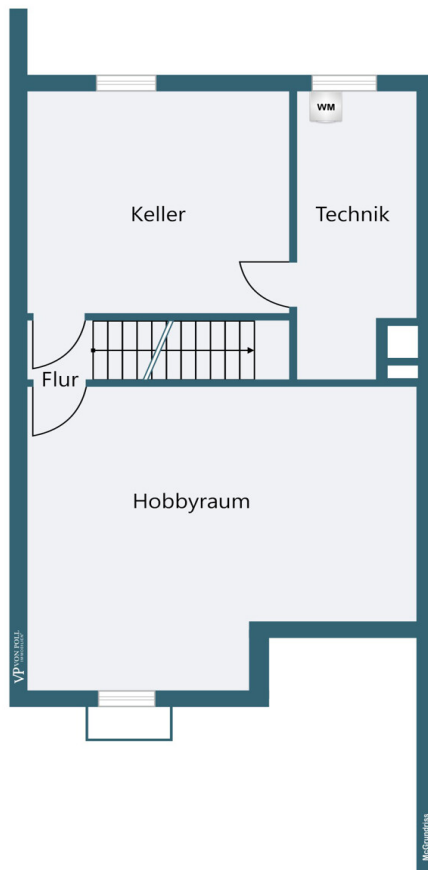
Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut

## 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: 26085025 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> 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 Bezugfrei!**

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.

**Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut**

## **Dettagli dei servizi**

### **Highlights auf einen Blick:**

- \* **Begehrte Wohnanlage in Landshut-West**
- \* **Wunderschöne, gepflegte und hervorragend angelegte Wohnanlage**
- \* **Ca. 156 m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26085025 - 84034 Landshut**

## **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)**