

Landshut

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

Codice oggetto: 26085067



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 760 m²

Codice oggetto: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 Landshut

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085067
Superficie netta	ca. 160 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	595.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

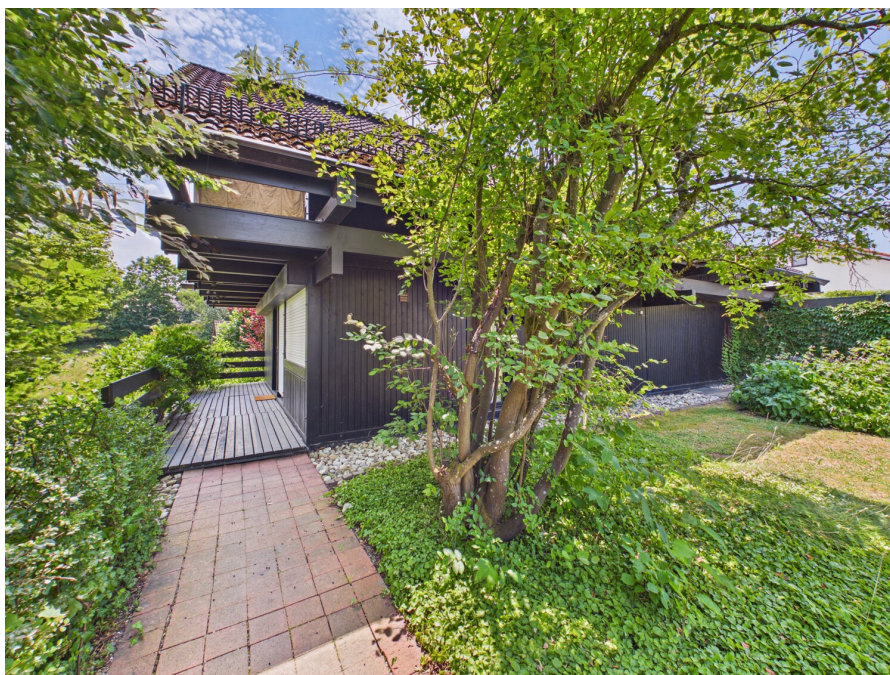
Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

Dati energetici

Riscaldamento	Olio	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	30.06.2036	Consumo finale di energia	132.37 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



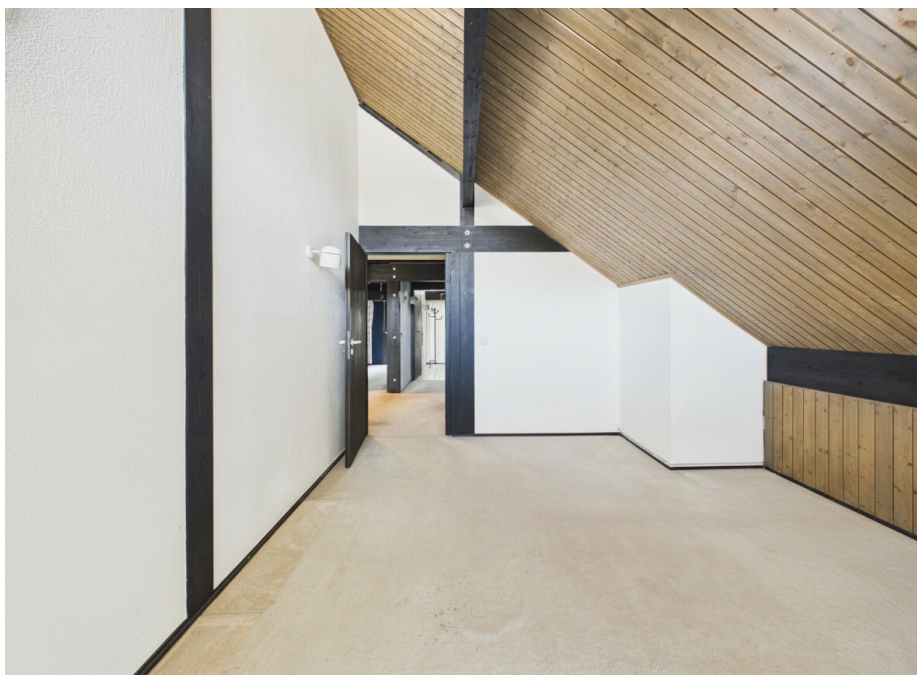
Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

La proprietà



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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.

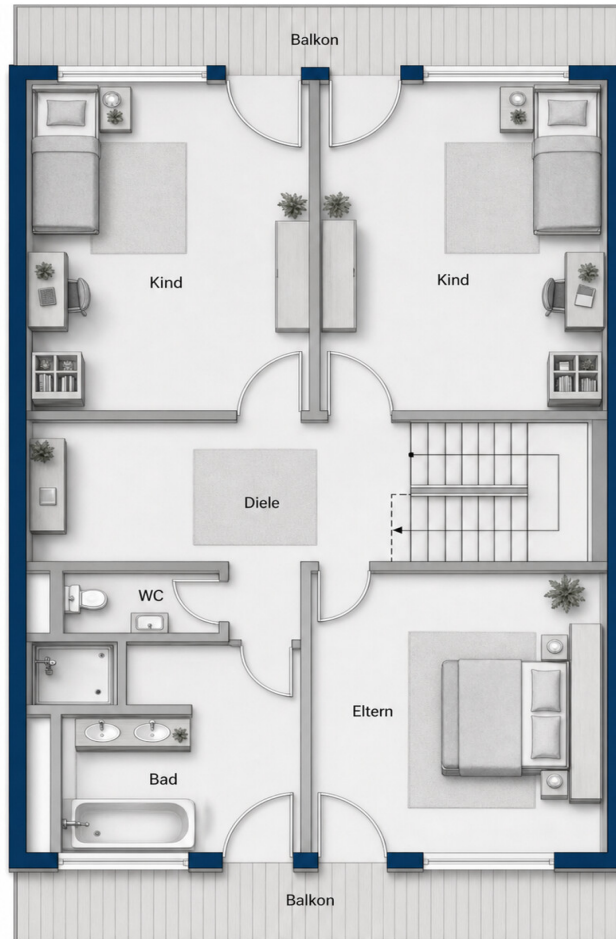


www.von-poll.com/landshut

Codice oggetto: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 Landshut

Una prima impressione

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 m² Wohnfläche erwarten Sie insgesamt 7 Zimmer sowie ca. 60 m² 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 m² 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.

Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Original HUF-Haus in hochwertiger Fachwerkbauweise**
- * **Ca. 160 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumangebot**
- * **Ca. 80 m² zusätzliche Nutzfläche**
- * **Großzügiges 760 m² 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**

Codice oggetto: 26085067 - 84036 Landshut

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26085067 - 84036 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: 26085067 - 84036 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com