

**Landshut**

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

*Número da propriedade: 26085025*



**PREÇO DE COMPRA: 655.000 EUR • ÁREA: ca. 155,66 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 250 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	26085025	Preço de compra	655.000 EUR
Área	ca. 155,66 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Tipo de construção	Sólido
Quartos	5	Área útil	ca. 80 m <sup>2</sup>
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	2		
Ano de construção	1994		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	55.45 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	01.04.2036	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## O imóvel

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**  
NACH DEM VERGLEICH  
2024  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

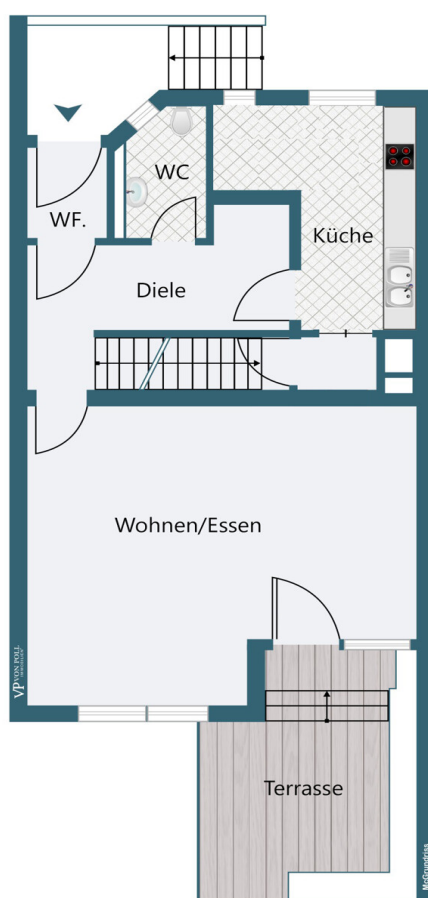
**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service/Reaktion  
2024  
Erfolgsfaktor vorreiter

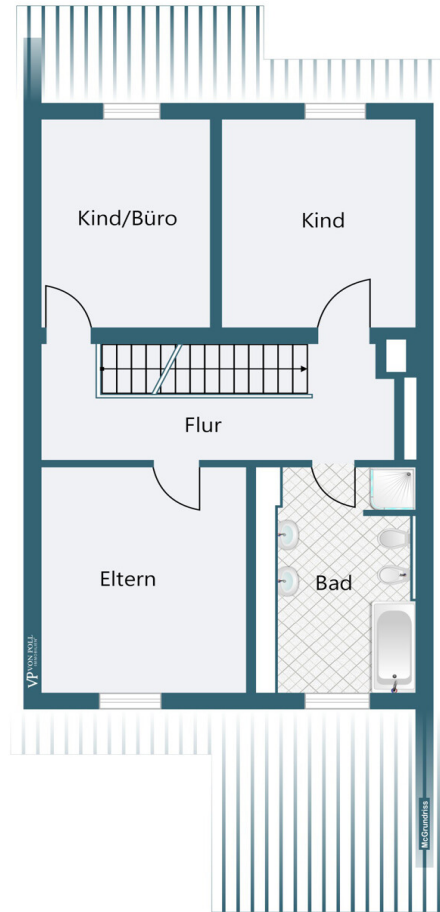
**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

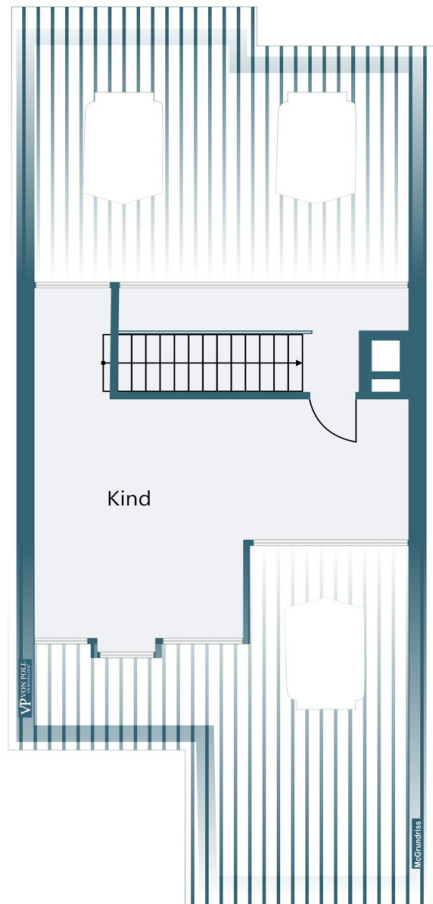
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

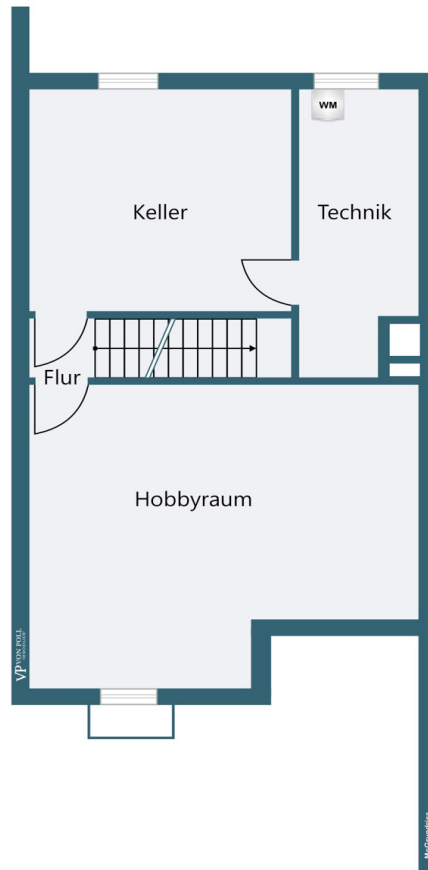
Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

## Uma primeira impressão

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 Bezugsfrei!

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.

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

## Detalhes do equipamento

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
- \* Bezugsfrei ab Juni 2026

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

## Outras informações

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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26085025 - 84034 Landshut**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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