

Landshut

Viel Platz, viel Liebe zum Detail – gepflegtes Familiendomizil mit Garten und Stil

Objektnummer: 25085055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,14 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	25085055
Wohnfläche	ca. 156,14 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2014
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	81.64 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.05.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

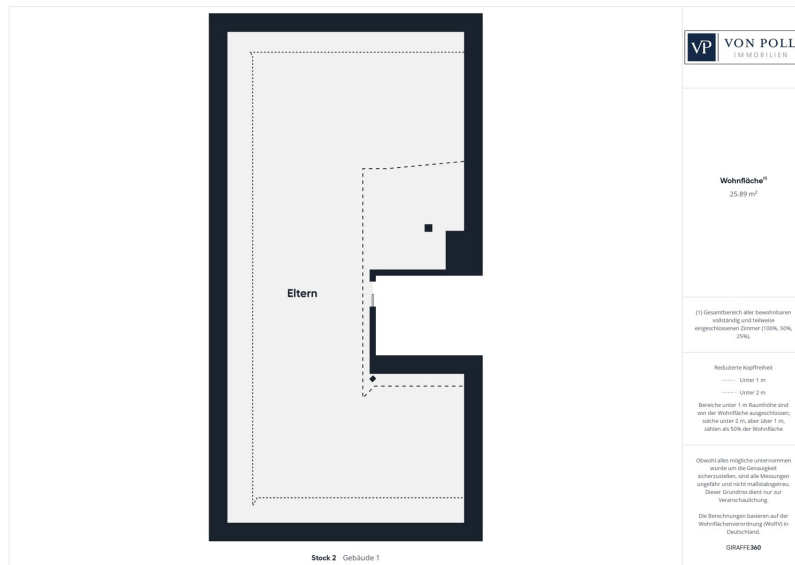
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Ein erster Eindruck

Ein Haus, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt: Dieses außergewöhnlich gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2014 bietet mit ca. 155 m² Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Garten auf rund 500 m² Grundstück die perfekte Umgebung für Familien, die stilvoll, modern und zugleich behaglich wohnen möchten. In einer der familienfreundlichsten Wohnlagen Landshuts – ruhig, grün und doch stadtnah – verbindet dieses Zuhause urbane Nähe mit Lebensqualität.

Die Räume strahlen Wärme und Großzügigkeit aus: Der offen gestaltete Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche, gemütlichem Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse ist das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Momente, Spiel und Genuss. Der Garten mit stimmungsvoller Beleuchtung, Gartenhaus und mehreren Freisitzen lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ob für Kinder oder gesellige Abende mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet sowie eine praktische Ankleide. Das ausgebaute Dachstudio bietet Raum für kreative Ideen – als Homeoffice, Kinderetage oder Rückzugsort. Die Ausstattung überzeugt: dreifach verglaste Fenster, moderne Gasheizung (Effizienzklasse C), Fußbodenheizung, Entkalkungsanlage – alles auf dem Stand der Zeit.

Auch das Untergeschoss ist hochwertig ausgebaut und vielseitig nutzbar. Eine verlängerte Garage mit integrierter Werkstatt sowie weitere Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort. Besonders erwähnenswert: Das Haus wurde von den Eigentümern mit großer Sorgfalt gepflegt – es befindet sich in einem Zustand, der selten zu finden ist. Einfach einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
<https://tour.giraffe360.com/e75c763f161146028884e9ee6b64559d/>

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * Gepflegtes Doppelhaus (Baujahr 2014)
- * Ca. 155 m² Wohnfläche auf ca. 500 m² Grundstück
- * Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- * Offener Wohnbereich mit Schwedenofen
- * Überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- * Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- * Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- * Separate Ankleide im Obergeschoss
- * Ausgebautes Dachstudio – vielseitig nutzbar
- * Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- * Dreifach verglaste Kunststofffenster
- * Moderne Gasheizung (Effizienzklasse C)
- * Entkalkungsanlage vorhanden
- * Ausgebauter Keller mit guter Raumhöhe
- * Verlängerte Einzelgarage mit integrierter Werkstatt

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Alles zum Standort

Die Wolfgangsiedlung zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Landshut – ein Stadtteil, der wie kaum ein anderer urbanes Leben und naturnahe Erholung verbindet. In direkter Nachbarschaft zum idyllischen Wolfgang-Park gelegen, bietet die Goethe-Straße eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Wohnwert – ideal für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine gewachsene Nachbarschaft legen.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet mit einem Spaziergang durch den angrenzenden Park – und das nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt ums Eck, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Fitnessstudio und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar. Besonders familienfreundlich: Kindergärten, Kitas und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Die perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, kurze Wege in die Altstadt sowie die Nähe zur B15n und A92 machen diesen Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv. Ob mit dem Auto, Bus oder Fahrrad – von hier aus erreichen Sie alle wichtigen Punkte in Landshut schnell und unkompliziert.

Die Wolfgangsiedlung vereint das Beste aus beiden Welten: die Ruhe eines grünen Wohngebiets mit der direkten Nähe zur Stadt. Wer ein Zuhause sucht, das sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt ist, findet hier den idealen Ort für die ganze Familie.

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 81.64 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25085055 - 84032 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com