

Landshut

Idyllisches Wohnen am Birkenberg – Familienfreundliche Lage am grünen Stadtrand von Landshut

Property ID: 25085030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 668 m²

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

At a glance

Property ID	25085030
Living Space	ca. 150 m²
Roof Type	Hipped roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1986
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

Energy Data

Type of heating	Stove
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	20.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	165.19 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1986

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

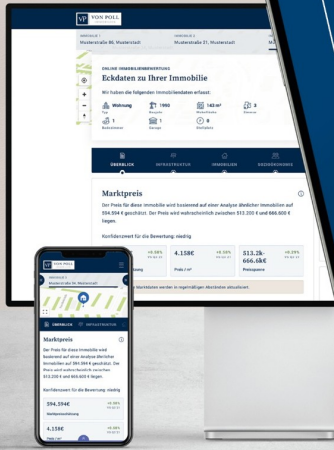
The property



Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property





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

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

The property

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

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

A first impression

Dieses charmante Einfamilienhaus in der Falkenstraße in Landshut bietet eine großartige Gelegenheit, ein Zuhause mit viel Potenzial in einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt zu erwerben. Das im Jahr 1986 erbaute Haus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 150 m² und befindet sich auf einem großzügigen 668 m² großen Grundstück. Die massive Bauweise mit Krüppelwalmdach verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter, während die durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt sechs Zimmern ein komfortables Wohnen ermöglicht. Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein helles und geräumiges Wohnzimmer mit Kamin, das eine gemütliche Atmosphäre schafft. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort. Die großzügige überdachte Terrasse mit zusätzlichem Gartenraum lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein. Zudem stehen eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung. Die Lage am Birkenberg in Landshut zeichnet sich durch ihre ruhige und familienfreundliche Umgebung aus. Die Innenstadt ist schnell erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinischer Versorgung. Gleichzeitig bietet die grüne Umgebung zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit viel Potenzial für individuelle Modernisierungsmaßnahmen. Mit einer Renovierung kann das Haus perfekt an moderne Wohnbedürfnisse angepasst und in ein wahres Schmuckstück verwandelt werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, am idyllischen Birkenberg, der für seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Natur bekannt ist. Diese Wohngegend vereint die Vorzüge einer grünen, entspannten Umgebung mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt. Landshut, mit seiner historischen Altstadt, bietet eine erstklassige Lebensqualität und verbindet Tradition mit moderner Infrastruktur. Die Stadt besticht durch ihre charmante Architektur, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine ausgezeichnete Gastronomie sowie ein vielseitiges kulturelles Angebot. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar, ebenso wie verschiedene Freizeiteinrichtungen, Sportvereine und Naherholungsgebiete. Die Lage am Stadtrand sorgt für ein ruhiges und entspanntes Wohngefühl, während gleichzeitig alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur wenige Minuten entfernt sind. Dank der guten Verkehrsanbindung ist die Innenstadt schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit einer bequemen Busverbindung, die eine direkte Anbindung ins Zentrum ermöglicht. Dies ist besonders vorteilhaft, da sich die Immobilie in einer erhöhten Lage am Birkenberg befindet. Zudem besteht eine optimale Anbindung an die Autobahn A92 Richtung München und Deggendorf. Auch der Flughafen München ist in weniger als einer Stunde erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht. Für Naturliebhaber und Familien bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Spazier- und Radwege, weitläufige Grünflächen und nahegelegene Parks laden zur Erholung im Freien ein. Gleichzeitig bieten Sport- und Freizeiteinrichtungen ein abwechslungsreiches Angebot für Jung und Alt. Die perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen am Stadtrand und der unmittelbaren Nähe zur Stadt.

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 165.19 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 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.

Property ID: 25085030 - 84036 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com