

Landshut

Viel Platz und viel mehr Optionen! Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg nahe dem Zentrum

CODE DU BIEN: 24085012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 630.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 584 m²

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085012
Surface habitable	ca. 300 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	630.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électro
Certification énergétique valable jusqu'au	12.02.2033
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	213.20 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone, a tablet, and a desktop monitor displaying the company's website. The smartphone screen shows a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". The desktop monitor shows a search results page with a map and property details. The background is a dark blue gradient.

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



Patryk Kelm
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

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

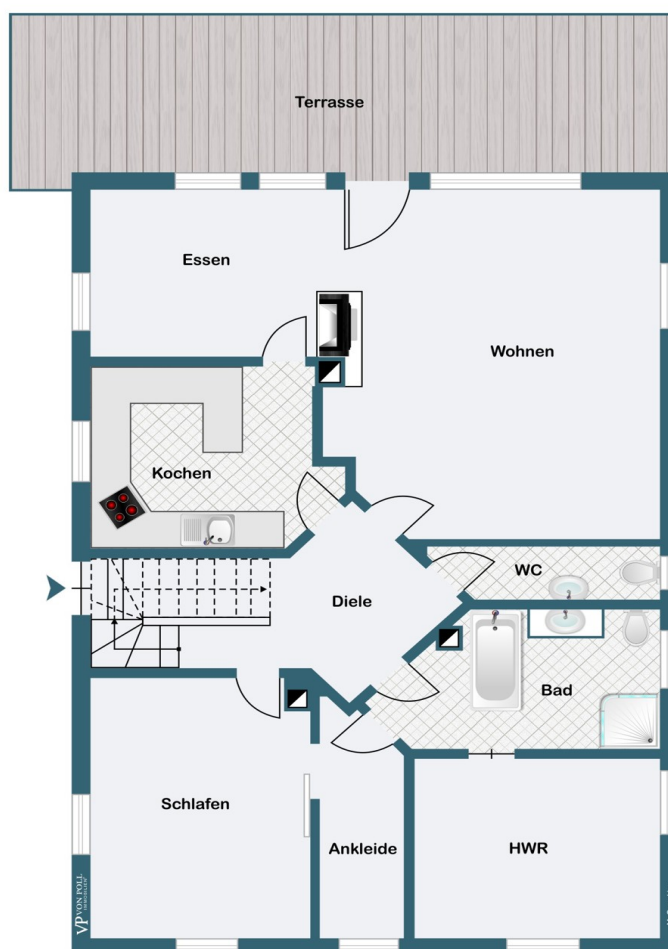
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

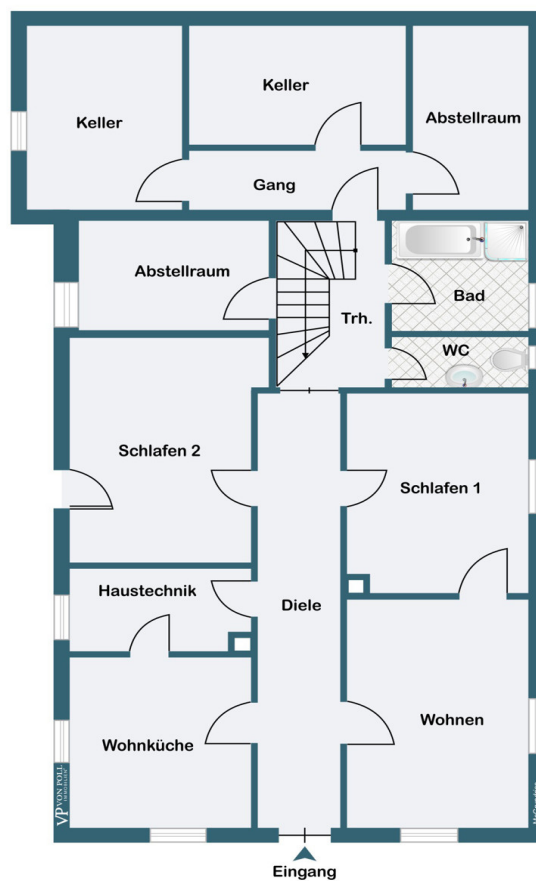
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Une première impression

Viel Platz und viel mehr Optionen!!!

Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg mit Nähe zum Zentrum!!!

Dieses opulente Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1920 und 1950, befindet sich in begehrter Lage am Hofberg und bietet eine ideale Nähe zum Stadtzentrum. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, wobei eine Einheit mit ca. 110 m² komplett saniert und renoviert werden muss, während die zweite Einheit bereits im Jahr 1985 umgebaut wurde und vorwiegend optischen Veränderungen unterzogen werden kann.

Die Sanierung der ersten Wohneinheit bietet die perfekte Gelegenheit, die Wohnung auf Vordermann zu bringen und einen modernen Standard zu erzielen.

Die Renovierung umfasst die Erneuerung der Elektroheizung, wobei der Austausch gegen eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sinnvoll wäre. Dies ermöglicht eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung für beide Wohnungen.

Die größere Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige ca. 190 m² Fläche. Der gemütliche offene Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Terrakotta-Böden verleihen den Räumen den typischen Flair der 80er, während eine herrliche Südterrasse mit offenem Kamin zum Entspannen und Genießen einlädt.

Insgesamt stehen den Bewohnern drei Bäder zur Verfügung, von denen zwei gerne einer Sanierung entgegensehen.

Darüber hinaus bietet das Anwesen eine Doppelgarage und ein Grundstück von gut eingeteilten 584 m², das Raum für individuelle Gestaltungen im Freien bietet.

Dieses spezielle Zweifamilienhaus am Hofberg vereint Lage und Wohnkomfort und garantiert den Bewohnern nach den notwendigen Umbaumaßnahmen ein entspanntes Wohnen und Leben.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieses besonderen Angebots.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Tout sur l'emplacement

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Lagen - in der Mitte des Landshuter Hofbergs.

In diesem angenehmen Wohnumfeld finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße oben am Hofberg oder ganz einfach in der Altstadt, die nur ca. 800 m von dem Anwesen entfernt liegt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen für jedes Alter sowie Restaurants und Geschäfte sind ausreichend vorhanden. Lebensqualität und Erholung bieten Ihnen der ebenfalls nahe gelegene Hofgarten und die beliebten Spazierwege in den Landshuter Isarauen.

Zusätzlich gibt es in ca. 1,5 Kilometer das Sportzentrum West und das Landshuter Eisstadion. Etwas weiter gelegen, gelangen Sie in das familienfreundliche Landshuter Schwimmbad.

Die Haltestellen der Stadtbusse sind ebenfalls in fußläufiger Distanz gelegen. Die Anbindung an die Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Anschlussstelle zur Autobahn A 92 Moosburg-Nord sind ebenfalls in etwa 10 Fahrminuten bequem zu erreichen.

Der Hauptbahnhof von Landshut liegt ca. 2,5 Kilometer entfernt.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.2.2033.

Endenergiebedarf beträgt 213.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24085012 - 84036 Landshut

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com