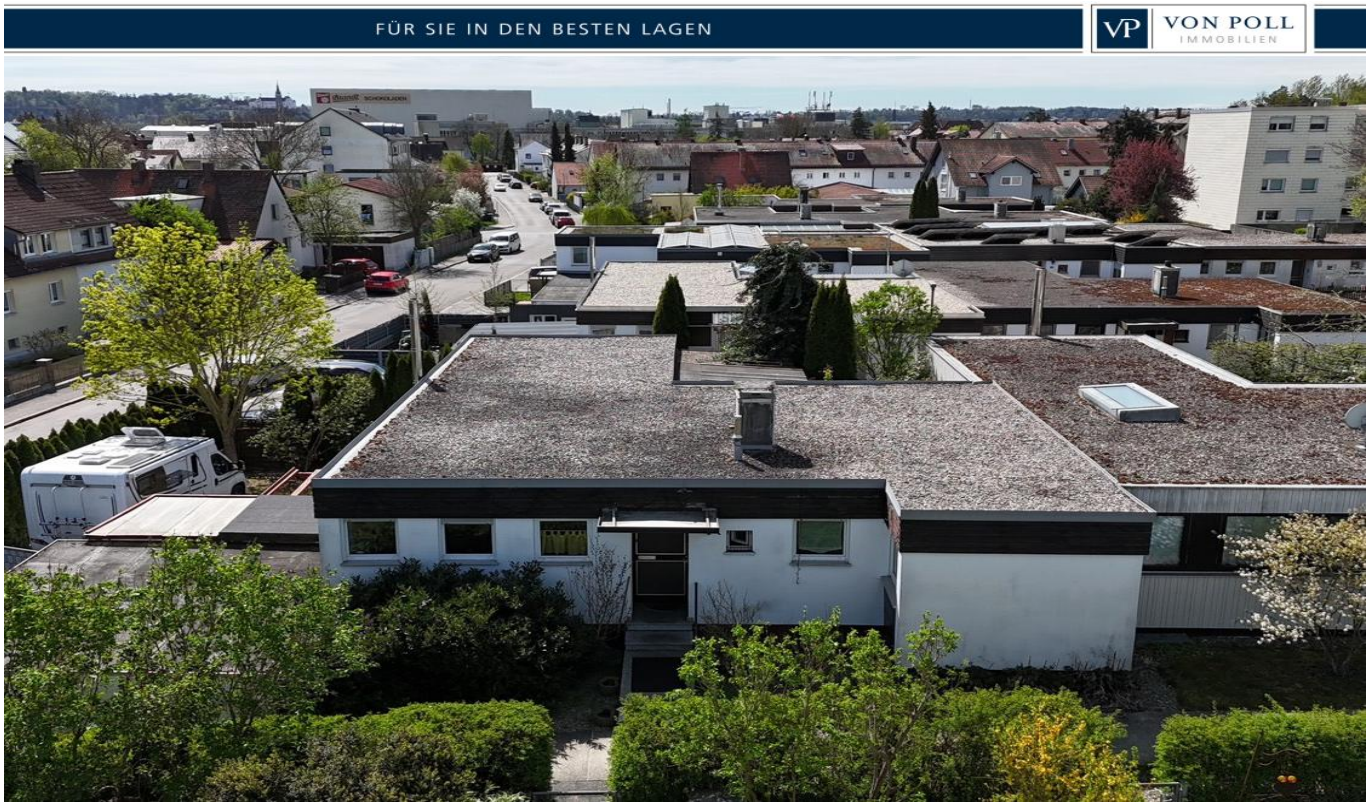
Landshut

Starkes Fundament, große Möglichkeiten – Bungalow mit Charme und Entwicklungspotenzial in Landshut

??????? ????????: 25085036



???? ??????: 465.000 EUR • ?????????: ca. 117 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 422 m²

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ??? ?????

??????? ????????	25085036
?????????	ca. 117 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	1
???? ??????????	1971
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	465.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2020
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 111 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.04.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	260.10 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	H
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1971

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

??????

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

??? ????? ????????

Dieser renovierungsbedürftige Bungalow aus dem Jahr 1970 befindet sich auf einem ca. 422 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine klare, ebenerdige Wohnstruktur mit Potenzial zur individuellen Modernisierung. Die Wohnfläche von ca. 120 m² verteilt sich auf vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum ruhigen, geschützten Atriumgarten.

Der offen gestaltete Wohnbereich mit Schwedenofen bietet Raum für zeitgemäße Wohnkonzepte. Die vorhandene Einbauküche ist funktional, aber modernisierungsfähig. Die Ausstattung umfasst Fliesen- und Laminatböden, doppelt verglaste Fenster sowie eine Gas-Zentralheizung. Insgesamt ist die Ausstattungsqualität als einfach bis normal zu bewerten.

Das Haus wurde in massiver Bauweise errichtet und verfügt über ein Flachdach. Es erstreckt sich über zwei Ebenen: Erdgeschoss (Wohnbereich auf einer Ebene) und ein großzügig unterkellertes Untergeschoss mit ca. 112 m² Nutzfläche. Der Keller bietet ausreichend Platz für Hobby, Lager oder Werkstatt.

Eine große gepflasterte Hoffläche, eine Garage mit zusätzlichem Stellplatz und eine ruhige Wohnlage runden das Gesamtbild ab. Die Immobilie eignet sich besonders für Käufer, die ein barrierefreies oder altersgerechtes Wohnen realisieren möchten, oder für Familien mit dem Wunsch nach einer durchdachten, flexiblen Wohnlösung mit Gartenanschluss.

Die Kombination aus Wohnkomfort auf einer Ebene, wertvollem Raumangebot im Untergeschoss und der Möglichkeit zur gestalterischen Neuinterpretation machen dieses Objekt zu einer interessanten Gelegenheit mit langfristigem Potenzial.

Auf Wunsch stehen wir Ihnen gerne mit unserem zuverlässigen Handwerkernetzwerk zur Seite – ob für erste Modernisierungsmaßnahmen, energetische Verbesserungen oder umfassende Umbauten. Wir begleiten Sie auf dem Weg zur Verwirklichung Ihrer Wohnideen mit erfahrenen Partnern aus der Region.

Hier ist der Link zu dem 360°-Rundgang:
https://tour.giraffe360.com/f7cd22e45837430dad2da483114e7fe4/

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den Möglichkeiten, die dieses

Haus bietet.

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

????????????? ??? ???????

Die Highlights der Immobilie
* Bungalowbauweise – Wohnen auf einer Ebene, ideal für barrierefreies Leben
* Ruhige Lage in der Bayerwaldsiedlung – gefragte Wohngegend in Landshut
* Großes Wohn-/Esszimmer – mit direktem Zugang zum Atriumgarten
* Attraktiver Atriumgarten – geschützter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität
* Schwedenofen im Wohnbereich – für behagliche Wärme und Atmosphäre
* Ca. 120 m² Wohnfläche + 112 m² Nutzfläche – viel Raum für Wohnen und Hobby
* Voll unterkellert – großzügiger Stauraum oder Gestaltungsspielraum für Hobbyräume
* Gepflasterte Hoffläche + Garage – praktischer Außenbereich mit Stellplatz
* Renovierungsbedürftig mit Potenzial – Ideal für kreative Eigenverwirklichung
* Massive Bauweise & Flachdach – solide Substanz als Basis für Modernisierung
* Gas-Zentralheizung + Doppelverglasung – funktionale Grundausstattung vorhanden
* Nähe zu Einkauf, Schulen & Autobahn – familienfreundlich und verkehrsgünstig gelegen

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

??? ??? ??? ??????????

Der Bungalow befindet sich in der Bayerwaldsiedlung, einer der gefragtesten Wohnlagen in Landshut. Die zentrale, gleichzeitig ruhige Lage macht das Umfeld besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Ruhesuchende. Die Nachbarschaft ist gewachsen, gepflegt und zeichnet sich durch ein freundliches, nachbarschaftliches Miteinander aus.

Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anbindung an die Autobahn sowie an das nahegelegene Industriegebiet sorgt für kurze Wege – ideal für Berufspendler und all jene, die Nähe zur Stadt mit ruhigem Wohnen verbinden möchten.
Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca.120 Meter entfernt. Der Bahnhof ist in einer Entfernung von ca. einem Kilometer.

Die Bayerwaldsiedlung vereint Wohnkomfort, gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnklima – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 260.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ????????: 25085036 - 84030 Landshut

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com