

Landshut

Platzwunder mit Wohlfühlfaktor – gepflegtes Reihenhaus in ruhiger Bestlage mit Townhouse-Flair

Número da propriedade: 25085056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 785.000 EUR • ÁREA: ca. 158,58 m² • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 190 m²

Número da propriedade: 25085056 - 84032 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: 25085056 - 84032 Landshut

Numa vista geral

Número da propriedade	25085056
Área	ca. 158,58 m ²
Forma do telhado	Telhado campo único
Quartos	6.5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2005
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	785.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 64 m ²
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	78.22 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.05.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2005

Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



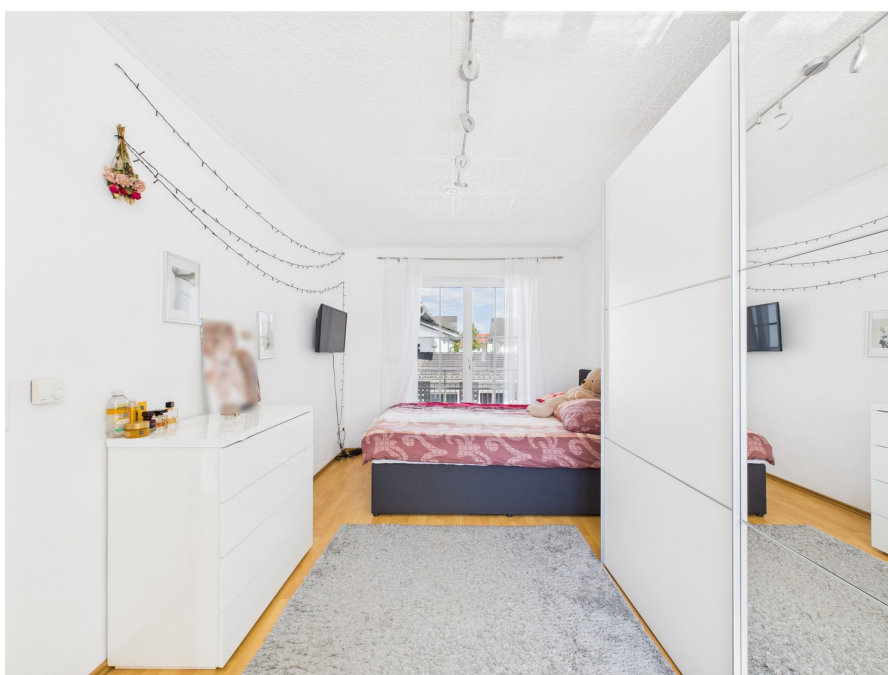
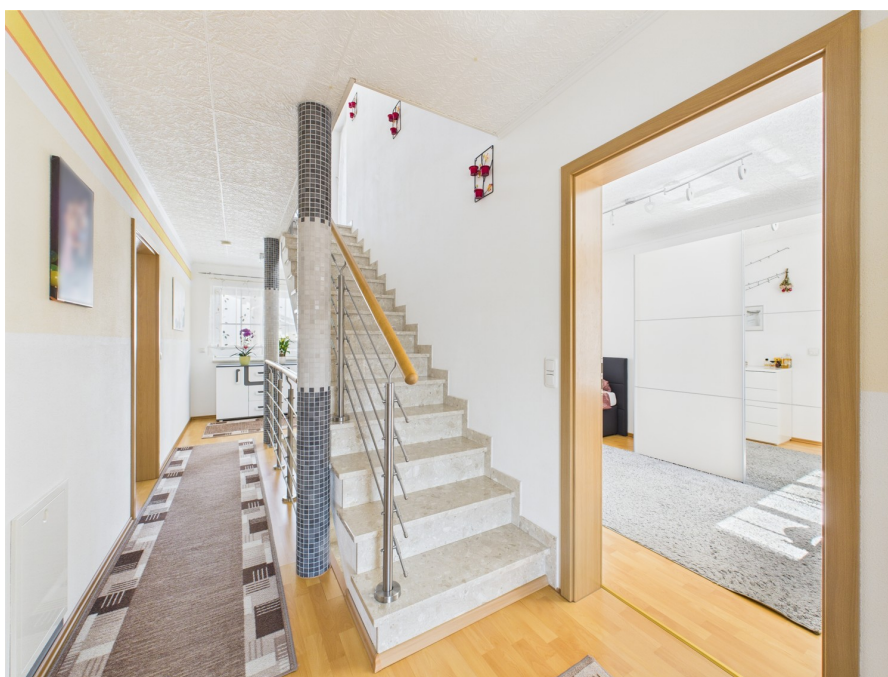
Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

O imóvel



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleneinhaber

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

Número da propriedade: 25085056 - 84032 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: 25085056 - 84032 Landshut

Uma primeira impressão

Dieses charmante Reihemittelhaus mit Townhouse-Charakter liegt ruhig eingebettet in der begehrten neuen Wolfgangsiedlung von Landshut – ein perfekter Ort für Familien, die urban und zugleich entspannt leben möchten. Auf vier durchdacht genutzten Ebenen und ca. 158 m² Wohnfläche bietet das Haus Raum für individuelle Lebensmodelle und flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet der lichtdurchflutete Wohnbereich mit Zugang zur großzügigen Terrasse und einer überdachten Loggia – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen. Zusätzlich erwartet Sie im ausgebauten Dachgeschoss ein weiteres Highlight: eine zweite, überdachte Loggia, die aktuell mit Whirlpool ausgestattet ist – ein Rückzugsort mit absolutem Wohlfühlfaktor.

Mit insgesamt 6,5 Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer und zusätzlicher Platz im Untergeschoss, erfüllt dieses Haus alle Ansprüche an modernes Familienleben. Die Ausstattung ist gepflegt und in einem sehr guten Zustand. Die Eigentümer haben über die Jahre mit viel Sorgfalt darauf geachtet, dass das Haus keinen Sanierungsstau aufweist. Fenster mit Isoglas, Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie eine zentrale Gasheizung sorgen für angenehmen Wohnkomfort. Ein Energieverbrauchswert von 78,22 kWh/(m²·a) unterstreicht die solide Energieeffizienz (Klasse C).

Zur Immobilie gehören eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt davor. Die ruhige Stichstraße ist frei von Durchgangsverkehr – ideal für Kinder. Die Umgebung ist geprägt von freundlicher Nachbarschaft, Spielplätzen, Spazierwegen zwischen den Wohninseln und bester Infrastruktur: Schulen, Kita, Supermärkte und Busanbindung sind fußläufig erreichbar.

Ein Zuhause mit Herz, Substanz und viel Raum für Familienleben in einer der beliebtesten Wohnlagen Landshuts.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
<https://tour.giraffe360.com/d7621900f18c4365a6e214a9954873fa/>

Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:

- * Townhouse-Charakter auf 4 Ebenen – modernes Wohnen mit urbanem Flair
- * Ca. 158 m² Wohnfläche – großzügig und ideal für Familien mit bis zu 4 Schlafzimmern
- * 2 überdachte Loggien – darunter eine im Dachgeschoss mit Whirlpool
- * Ruhige Lage in der neuen Wolfgangsiedlung – begehrte, familienfreundliche Umgebung
- * Sehr gepflegter Zustand – kein Sanierungsstau, laufend instand gehalten
- * Energieeffizienzklasse C – mit einem Endenergieverbrauch von 78,22 kWh/(m²·a)
- * Fußbodenheizung im Erdgeschoss – angenehmer Wohnkomfort im Alltag
- * Zentralheizung mit Gas (Baujahr 2005) – bewährte Technik, gute Effizienz
- * Großzügiger Wohnbereich mit Terrassenzugang – viel Licht und direkter Gartenbezug
- * Garten mit Terrasse und Rasenfläche – ruhig gelegen, ideal für Kinder
- * Massive Bauweise & Pultdach – langlebig, solide und architektonisch ansprechend
- * Moderne Einbauküche im Kaufpreis enthalten – funktional und gepflegt
- * 2 Badezimmer – praktische Aufteilung für Familien und Gäste
- * Einzelgarage + Stellplatz davor – komfortables Parken direkt am Haus
- * Beste Infrastruktur fußläufig erreichbar – Schulen, Kita, Nahversorgung, ÖPNV, A92

Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

Tudo sobre a localização

Die neue Wolfgangsiedlung zählt zu den beliebtesten und vielseitigsten Wohnlagen Landshuts. Hier verbindet sich modernes, familienfreundliches Wohnen mit urbaner Lebensqualität und naturnaher Umgebung. Das Wohnquartier ist geprägt von einer durchdachten Struktur, großzügigen Grünbereichen, Spielplätzen und ruhigen Stichstraßen – ein Umfeld, das Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen anspricht.

Alle Dinge des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäcker, Apotheken, ein Fitnessstudio sowie Ärzte und Dienstleister sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Für Familien besonders attraktiv: mehrere Kitas, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Wohnumfeld, weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell angebunden. Die Wege sind kurz – ob zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen.

Der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Eine Stadtbushaltestelle liegt nur wenige Schritte entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen in die Landshuter Innenstadt und zum Hauptbahnhof. Auch mit dem Auto sind Sie optimal angebunden: Über die nahegelegene B299 erreichen Sie in wenigen Minuten die A92 – ob Richtung München, Flughafen oder Deggendorf – und sind damit auch für Pendler bestens angebunden.

Für Ausgleich und Erholung sorgt der direkt angrenzende Wolfgang-Park mit großzügigen Wiesen, Spazierwegen, der idyllischen Flutmulde und mehreren Spielplätzen. Zwischen den Wohninseln der Siedlung laden begrünte Wege und kleine Plätze zu Begegnung, Rückzug und Bewegung im Alltag ein.

Die neue Wolfgangsiedlung ist ein Ort, an dem sich modernes Wohnen, Erreichbarkeit und Erholung auf ideale Weise vereinen – ruhig und grün, und doch mitten im Geschehen.

Número da propriedade: 25085056 - 84032 Landshut

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 78.22 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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.

Número da propriedade: 25085056 - 84032 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

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

www.von-poll.com