

Landshut

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

Objektnummer: 25085030

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 745.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 668 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085030
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1986
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	745.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	165.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.03.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1986



Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085030 - 84036 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](http://www.home.von-poll.com)

Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com/landshut)



Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

# Grundrisse





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

**Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut**

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem großzügigen 668 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 165.19 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



Objektnummer: 25085030 - 84036 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)