Weng

# Großzügiges Einfamilienhaus mit idyllischem Garten und PV-Anlage zwischen Landshut & Straubing

***Objektnummer: 25085094***

**KAUFPREIS:** 495.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 $m^2$ • **ZIMMER:** 7 • **GRUNDSTÜCK:** 1.667 $m^2$

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25085094 |
| Wohnfläche | ca. 185 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1979 |
| Stellplatz | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 495.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Etagenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | ELECTRICITY |
| Energieausweis gültig bis | 29.04.2035 |
| Befeuerung | Elektro |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 177.40 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

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

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Grundrisse

Etage 0

VON POLL IMMOBILIEN

**Wohnfläche**[1]
71.5 m²

**Nutzfläche**[2]
91.02 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m

Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

Etage 1

VON POLL IMMOBILIEN

**Wohnfläche**[1]
113.96 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

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

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Ein erster Eindruck

Am Ortsrand von Weng, verkehrsgünstig zwischen Landshut und Straubing, liegt dieses großzügige Einfamilienhaus auf einem ca. 1.667 m² großen Grundstück. Rund 185 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen bieten viel Platz zur individuellen Entfaltung – mit solider Substanz, Potenzial und einem idyllischen Garten.

Das 1979 errichtete Hanghaus umfasst sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer. Das Dachgeschoss ist ausbaufähig und eröffnet zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Highlight ist der weitläufige Garten im hinteren Bereich: liebevoll angelegt, mit Altbaumbestand, Gartenhaus und viel Raum für kreative Ideen. Die Terrasse mit Granitbelag und Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und erweitert in den warmen Monaten den Wohnraum.

Technisch überzeugt die Immobilie mit einer Photovoltaikanlage von ca. 24,75 kWp, Batteriespeicher mit 22kWh, zusätzlicher Notstromversorgung sowie einer Wallbox in der Garage – ideal für nachhaltiges Wohnen. Beheizt wird aktuell über Nachtspeicheröfen, die dank PV wirtschaftlich betrieben werden können. Ein neuer Grundofen im Flur ergänzt die Wärmeversorgung und bedient die Kamine im Kinder- und Esszimmer. Außenrollos, eine Wasserenthärtungsanlage und ein neu gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss runden die Ausstattung ab. Im Inneren präsentiert sich das Haus gepflegt, stilistisch teils aus der Zeit – eine sehr gute Basis, um mit überschaubaren Modernisierungen den eigenen Stil umzusetzen.

Fazit: Ein Einfamilienhaus mit großzügigen Flächen, schönem, uneinsehbarem Garten und moderner Technik. Ein Objekt mit Substanz und Potenzial – ideal für Käufer, die Wert auf Raum, Lage und Nachhaltigkeit legen.

Sie können sich bei einem 360-Grad-Rundgang unter diesen Link
https://tour.giraffe360.com/68d9433e37184d1281c2b05189d1517c
einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen. Rufen Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin an.

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Großzügiges Hanghaus mit ca. 185 m² Wohnfläche
* Sieben Zimmer, davon vier Schlafzimmer auf zwei Etagen verteilt
* Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial
* Weitläufiges Grundstück mit ca. 1.667 m² Fläche
* Wunderschöner Terrassengarten mit altem Baumbestand
* Sonnenterrasse mit Granitbelag und Markise
* Gartenhaus für Hobby, Freizeit oder Stauraum
* Nebenliegende Scheune als Lagerplatz für Holz oder Gerätschaften
* Einzelgarage mit integrierter Wallbox für E-Mobilität
* Zusätzliche Außenstellplätze vorhanden
* Leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 24,75 kWp
* Batteriespeicher mit praktischem Notstromanschluss
* Nachtspeicheröfen – wirtschaftlich durch PV-Anlage nutzbar
* Neuer Grundofen im Flur zur Beheizung mehrerer Kamine (EG Kinderzimmer & Esszimmer)
* Doppelverglaste Holzfenster für soliden Wärmeschutz
* Außenrollos für Komfort und Sonnenschutz
* Wasserenthärtungsanlage im Haus integriert
* Neu gestaltetes Gäste-WC im Erdgeschoss
* Gepflegter Gesamtzustand – stilistisch in die Jahre gekommen, aber substanziell sehr solide

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Alles zum Standort

Weng besticht als ruhige, familienfreundliche Gemeinde im idyllischen Bayern durch eine stabile Bevölkerungsstruktur und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die hervorragende Anbindung an Landshut eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Bildung, Kultur und Einkauf, während die naturnahe Umgebung ein sicheres Lebensumfeld bietet. Die gut ausgebaute Straßeninfrastruktur sorgt für unkomplizierte Erreichbarkeit und schnelles Anbinden an die nahegelegene Autobahn, wodurch auch der Münchner Flughafen in ca.45 Minuten Fahrzeit erreichbar ist.

In Weng finden Bewohner ein behagliches Zuhause in einer starken Gemeinschaft mit hohem Sicherheitsgefühl. Die zahlreichen Spielplätze, wie der nahegelegene Spielplatz Schloßanger, laden zu entspannter Freizeit ein. Sportanlagen in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten, und Parks sowie Naherholungsgebiete laden zu Ausflügen ins Grüne ein.

Die Einkaufsinfrastruktur ermöglicht eine bequeme Versorgung des täglichen Bedarfs: Discounter, Metzgereien und Bäckereien in Weng und Umgebung bieten frische Lebensmittel und regionale Spezialitäten. Zudem sind Supermärkte, Drogerien und Fachgeschäfte gut erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Die Bildungsinfrastruktur ist gut ausgebaut: Ein Kindergarten ist wenige Gehminuten entfernt, und Schulen der Umgebung bieten eine solide Basis. Die medizinische Versorgung erfolgt durch Arztpraxen, Apotheken und Fachärzte in benachbarten Orten. Mehrere Buslinien stellen die Anbindung an Landshut und umliegende Gemeinden sicher.

Für Menschen, die Wert auf ein sicheres, naturnahes und gut angebundenes Lebensumfeld legen, präsentiert sich Weng als Ort mit hoher Lebensqualität. Das Zusammenspiel aus ländlicher Idylle, verlässlicher Infrastruktur und lebendiger Gemeinschaft macht es zu einer begehrten Adresse für ein liebevolles und beständiges Zuhause.

**Objektnummer: 25085094 - 84187 Weng**

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 177.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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: 25085094 - 84187 Weng**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com