

Landshut

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

VP azonosító: 25085056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 785.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 158,58 m² • SZOBÁK: 6.5 • FÖLDTERÜLET: 190 m²

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Áttekintés

VP azonosító	25085056
Hasznos lakótér	ca. 158,58 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	6.5
Hálósobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2005
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	785.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 64 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	27.05.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	78.22 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2005

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az ingatlan



VP VON POLL IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier den Wert Ihrer Immobilie.

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

VP VON POLL
IMMOBILIENPatryk Kelm
GeschäftsführerChristian 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

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Az elso benyomás

Dieses charmante Reihennittelhaus 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/>

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25085056 - 84032 Landshut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com