

Altdorf

# Landshuter Perspektiven – Einfamilienhaus mit Potenzial und Panorama

Objektnummer: 25085034

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 785.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.018 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25085034                  |
| Wohnfläche   | ca. 156 m²                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1970                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 785.000 EUR                                                            |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig                                                    |
| Bauweise              | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche            | ca. 100 m²                                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche           |

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 354.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 06.04.2025     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befeuernng                 | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1970           |



Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Die Immobilie

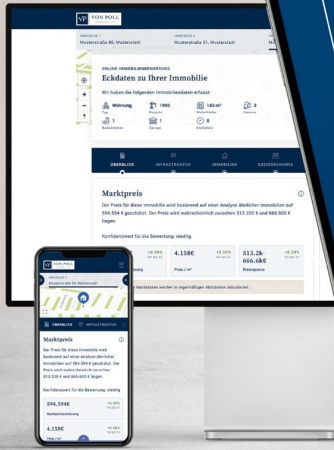




Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## 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: 25085034 - 84032 Altdorf

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

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Grundrisse



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: 25085034 - 84032 Altdorf

## Ein erster Eindruck

Am begehrten Rebenring in Landshut erwartet Sie eine seltene Gelegenheit: Ein charmantes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit großzügiger Wohnfläche von ca. 156 m² auf einem traumhaften Grundstück mit über 1.000 m². Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand – doch genau darin liegt ihr Potenzial. Die klare, zeitlose Bauhaus-Struktur bietet eine hervorragende Grundlage für eine stilvolle, moderne Neugestaltung.

Besonders hervorzuheben ist der spektakuläre Ausblick über das Isartal hinunter in Richtung Landshut – ein seltener Luxus, den Sie täglich genießen dürfen. Die erhöhte Lage sorgt nicht nur für Ruhe, sondern auch für ein Wohngefühl auf höchstem Niveau. Umgeben von einer gewachsenen, sehr hochwertigen Nachbarschaft, in der wir bereits mehrfach erfolgreich vermittelt haben, profitieren Sie hier nicht nur von einem einmaligen Grundstück, sondern auch von einem nachweislich starken Wohnumfeld.

Es ist offen zu sagen: Die Immobilie erfordert Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Heizung und Technik. Doch wer bereit ist, zu investieren, wird mit einem wahren Schmuckstück belohnt. Das großzügige Raumkonzept und die hervorragende Substanz ermöglichen eine individuelle, hochwertige Modernisierung mit großem Gestaltungsspielraum.

Gerne begleiten wir Sie nicht nur im Kaufprozess, sondern stehen Ihnen auch mit unserem bewährten Netzwerk an regionalen Handwerkspartnern zur Seite. Dieses Haus wartet auf Menschen mit Visionen – vielleicht auf Sie?

Die 360°-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/b453f845e25a4b0e8895322a36cea05a>

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer der besten Lagen von Altdorf bei Landshut – ruhig, sonnig und absolut privilegiert in erhöhter Wohnlage am Rebenring. Die exponierte Position ermöglicht einen atemberaubenden Blick über das gesamte Isartal bis hinunter nach Landshut und schafft ein unvergleichliches Wohngefühl zwischen Weitblick, Natur und Stadtnähe.

Altdorf zählt zu den gefragtesten Wohnorten im direkten Umland von Landshut. Die Gemeinde überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur, ihre hohe Lebensqualität sowie durch ein stark ausgeprägtes Gemeinschaftsgefühl. Besonders Familien finden hier ideale Bedingungen: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, vielseitige Sport- und Freizeitangebote sowie ein lebendiges Vereinsleben machen Altdorf zu einem Ort, an dem man gerne lebt – und bleibt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der optimalen Anbindung: Die Landshuter Innenstadt liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso der Hauptbahnhof sowie die Autobahn A92 mit Anschluss Richtung München, Flughafen oder Deggendorf.

Die besondere Lage in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit hohem Anspruch an Privatsphäre und Lebensstil macht dieses Angebot so einzigartig. Hier wohnen Sie umgeben von gepflegten Gärten und stilvollen Einfamilienhäusern – und genießen dabei täglich den Luxus eines Ausblicks, der seinesgleichen sucht.

Wer die Verbindung aus Ruhe, Aussicht, Lebensqualität und Stadtnähe sucht, wird hier fündig: Ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.



Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 6.4.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 354.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 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.

Objektnummer: 25085034 - 84032 Altdorf

## 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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