

Landshut

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

CODE DU BIEN: 25085056

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 785.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 158,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 190 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085056
Surface habitable	ca. 158,58 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	6.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	785.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 64 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	78.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.05.2035	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



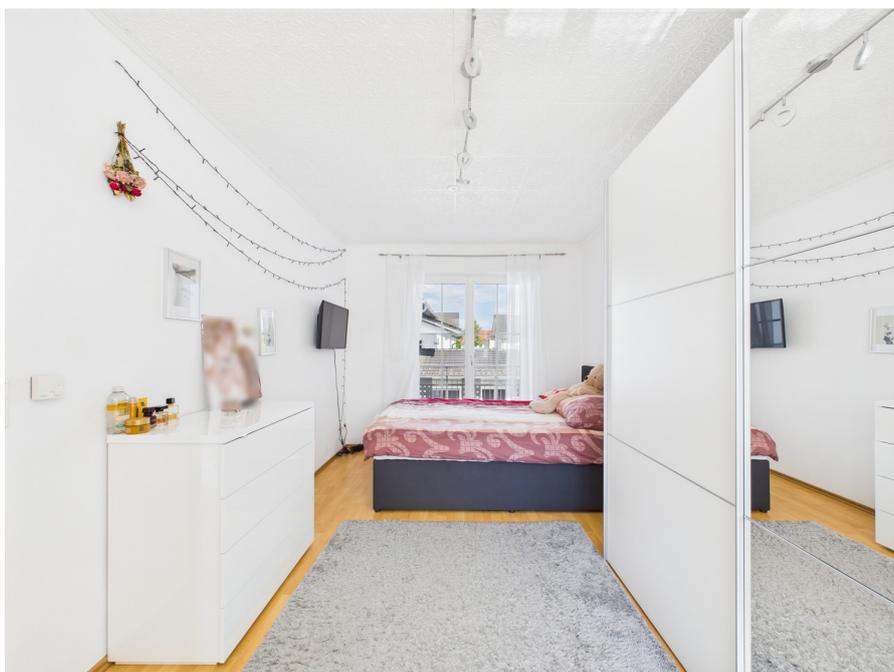
CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



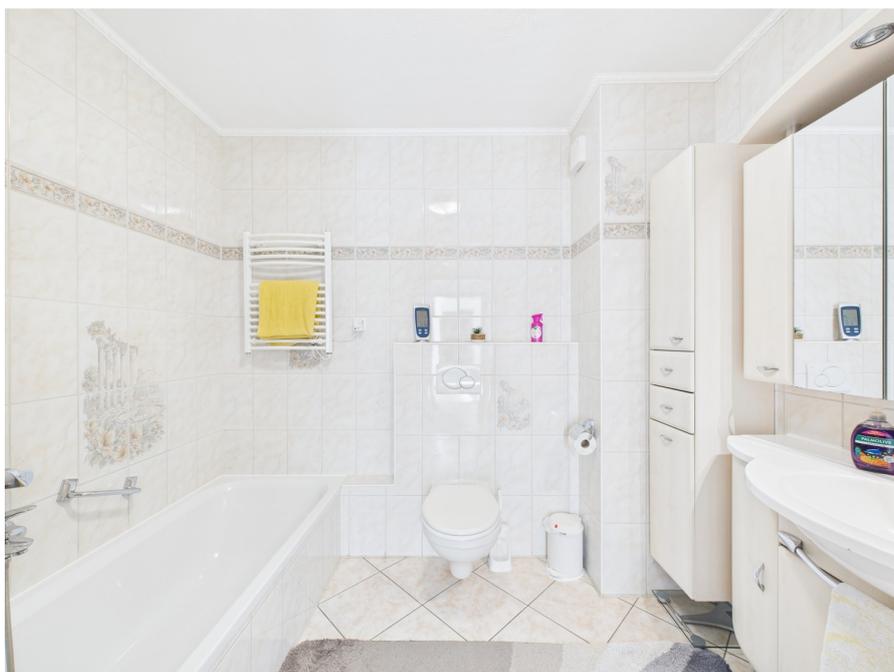
CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



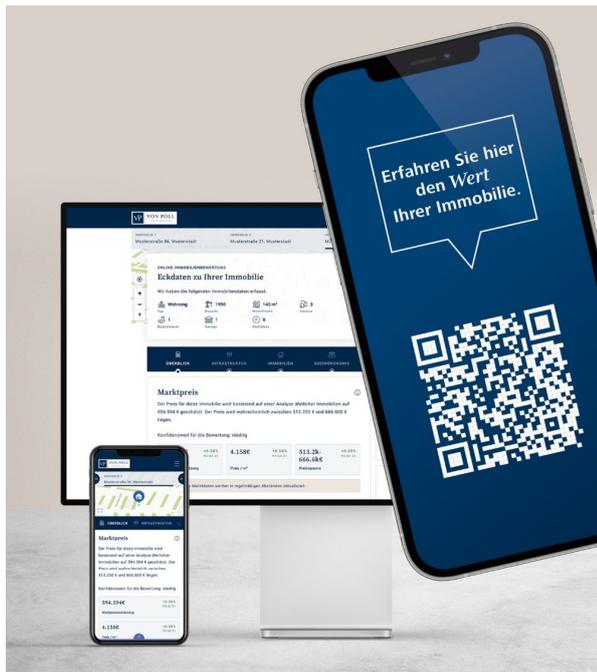
CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## La propriété



**VP 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

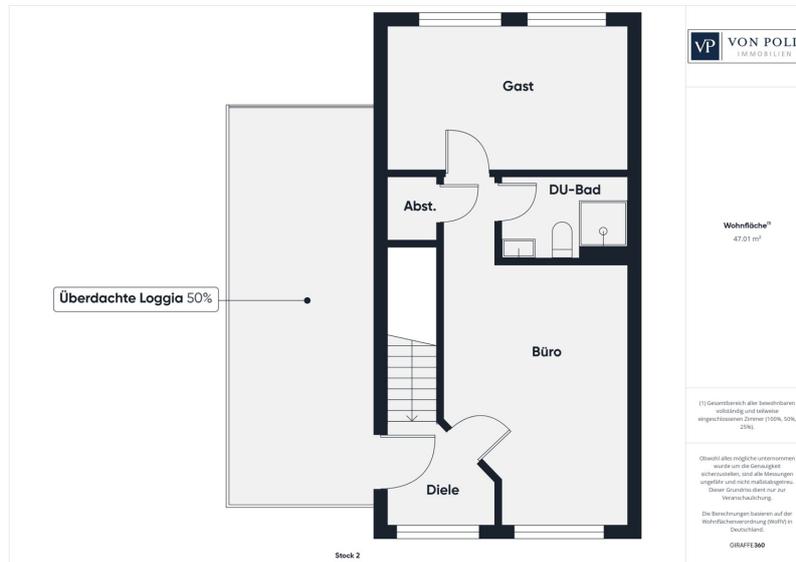
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut**

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>-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/>

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Townhouse-Charakter auf 4 Ebenen – modernes Wohnen mit urbanem Flair
- \* Ca. 158 m<sup>2</sup> 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 Wolfgangssiedlung – begehrte, familienfreundliche Umgebung
- \* Sehr gepflegter Zustand – kein Sanierungsstau, laufend instand gehalten
- \* Energieeffizienzklasse C – mit einem Endenergieverbrauch von 78,22 kWh/(m<sup>2</sup>-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

**CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

CODE DU BIEN: 25085056 - 84032 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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