

Landshut

# Viel Platz und viel mehr Optionen! Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg nahe dem Zentrum

????????? ??????????: 24085012

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 300 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ?????? ????: 584 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085012	????? ???????	630.000 EUR
????????????	ca. 300 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????	????????
??????????	9	????????????????	
?????????????? ???	6	??????????	?????????, WC
????????????		????????????????	?????????????, ??????, ?????????????????? ??????????
????????????	3	??????????	
????? ??????????????	1958		
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????		

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

????????????? ???????????

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????????	????????? ??????? ?????????????	213.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ???????????????? ????????? ???	12.02.2033	???????????? ????????????? ????????????	G
????? ????????????	????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1958

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????

A graphic showing a smartphone displaying a QR code and a speech bubble saying "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). Next to it is a laptop and another smartphone displaying a real estate website interface.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

VP VON I  
IMMOB

Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

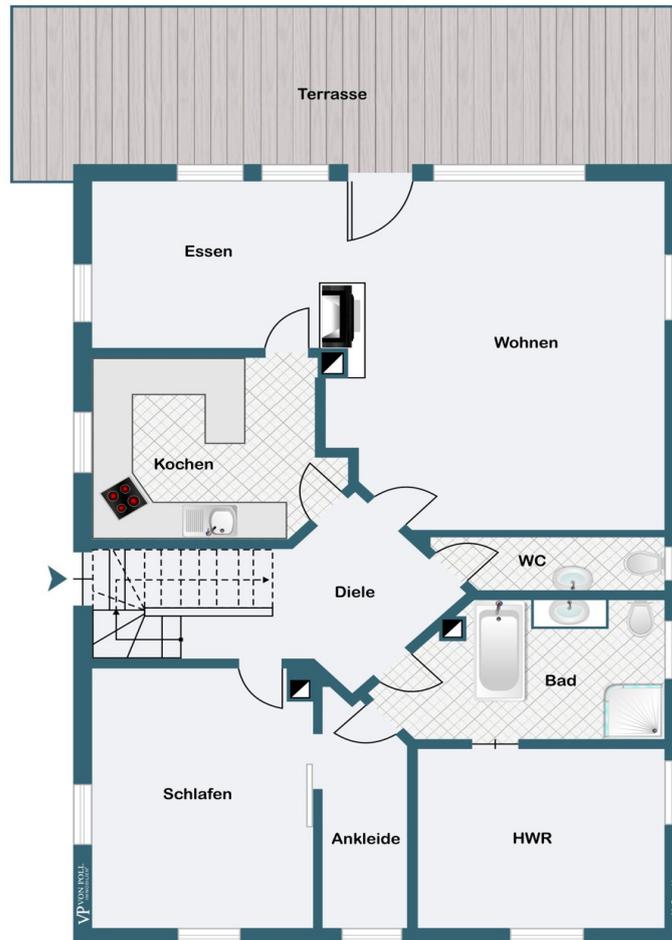
Christian Kartmann  
Büroleiter

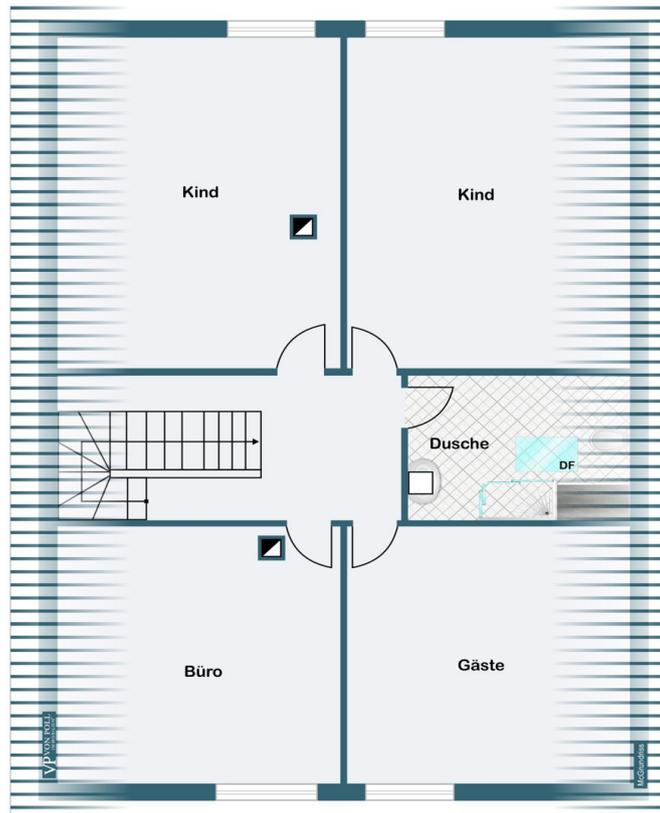
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

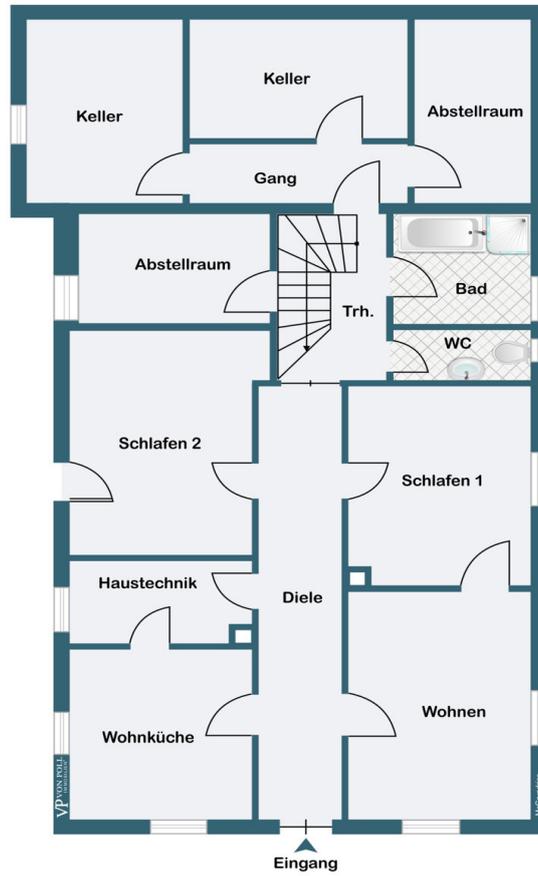
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ??????????????

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

??? ?????? ???????????

Viel Platz und viel mehr Optionen!!! Charmantes Zweifamilienhaus am beliebten Hofberg mit Nähe zum Zentrum!!! Dieses opulente Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1920 und 1950, befindet sich in begehrter Lage am Hofberg und bietet eine ideale Nähe zum Stadtzentrum. Das Haus besteht aus zwei separaten Wohneinheiten, wobei eine Einheit mit ca. 110 m<sup>2</sup> komplett saniert und renoviert werden muss, während die zweite Einheit bereits im Jahr 1985 umgebaut wurde und vorwiegend optischen Veränderungen unterzogen werden kann. Die Sanierung der ersten Wohneinheit bietet die perfekte Gelegenheit, die Wohnung auf Vordermann zu bringen und einen modernen Standard zu erzielen. Die Renovierung umfasst die Erneuerung der Elektroheizung, wobei der Austausch gegen eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage sinnvoll wäre. Dies ermöglicht eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung für beide Wohnungen. Die größere Einheit erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet großzügige ca. 190 m<sup>2</sup> Fläche. Der gemütliche offene Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine behagliche Atmosphäre. Terrakotta-Böden verleihen den Räumen den typischen Flair der 80er, während eine herrliche Südterrasse mit offenem Kamin zum Entspannen und Genießen einlädt. Insgesamt stehen den Bewohnern drei Bäder zur Verfügung, von denen zwei gerne einer Sanierung entgegensehen. Darüber hinaus bietet das Anwesen eine Doppelgarage und ein Grundstück von gut eingeteilten 584 m<sup>2</sup>, das Raum für individuelle Gestaltungen im Freien bietet. Dieses spezielle Zweifamilienhaus am Hofberg vereint Lage und Wohnkomfort und garantiert den Bewohnern nach den notwendigen Umbaumaßnahmen ein entspanntes Wohnen und Leben. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieses besonderen Angebots.

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

??? ??? ??? ????????????

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Lagen - in der Mitte des Landshuter Hofbergs. In diesem angenehmen Wohnumfeld finden Sie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten in der Einkaufsstraße oben am Hofberg oder ganz einfach in der Altstadt, die nur ca. 800 m von dem Anwesen entfernt liegt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Bildungseinrichtungen für jedes Alter sowie Restaurants und Geschäfte sind ausreichend vorhanden. Lebensqualität und Erholung bieten Ihnen der ebenfalls nahe gelegene Hofgarten und die beliebten Spazierwege in den Landshuter Isarauen. Zusätzlich gibt es in ca. in 1,5 Kilometer das Sportzentrum West und das Landshuter Eisstadion. Etwas weiter gelegen, gelangen Sie in das familienfreundliche Landshuter Schwimmbad. Die Haltestellen der Stadtbusse sind ebenfalls in fußläufiger Distanz gelegen. Die Anbindung an die Bundesstraßen B11, B15 und B299 sowie die Anschlussstelle zur Autobahn A 92 Moosburg-Nord sind ebenfalls in etwa 10 Fahrminuten bequem zu erreichen. Der Hauptbahnhof von Landshut liegt ca. 2,5 Kilometer entfernt.

??????? ???????: 24085012 - 84036 Landshut

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 213.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

???????? ??????????: 24085012 - 84036 Landshut

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
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)