

Landshut

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

*CODICE OGGETTO: 24085012*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 630.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 584 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24085012                             |
| Superficie netta    | ca. 300 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 9                                    |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1958                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 630.000 EUR                                                                |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                           |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Necessita ristrutturazione                                                 |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile                 |

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Elettro     |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.02.2033  |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico   |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 213.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                |

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà

A graphic showing a desktop monitor, a smartphone, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website. A speech bubble on the smartphone says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile) next to a QR code.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

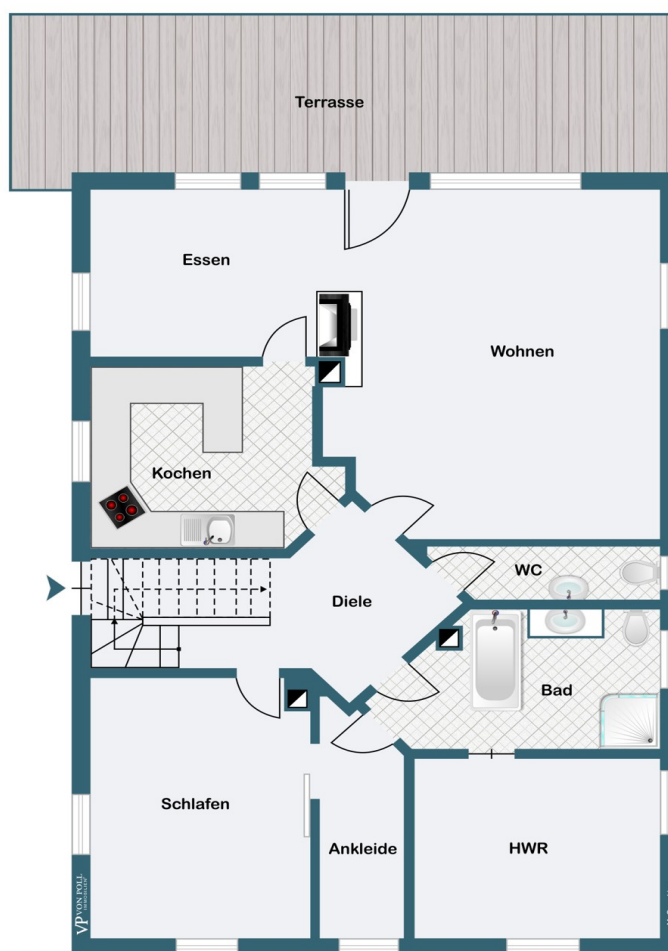
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

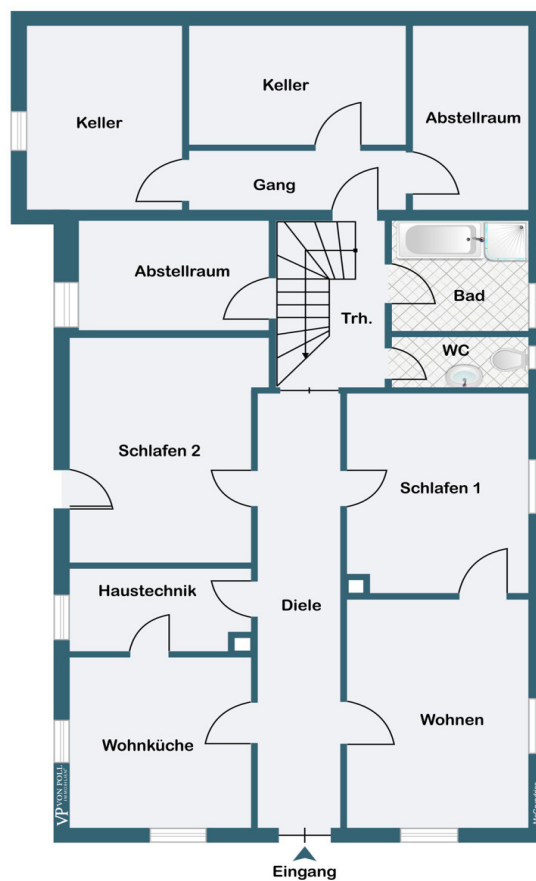
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut**

## Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 24085012 - 84036 Landshut

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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