

Landshut

# Vielseitiges Zuhause in Landshut-Südwest – Wohnen. Investieren. Gestalten.

Número da propriedade: 25085047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 695.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 410 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	25085047	Preço de compra	695.000 EUR
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	2015
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	6	Área útil	ca. 70 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, Sauna, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre		

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	253.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.04.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1961

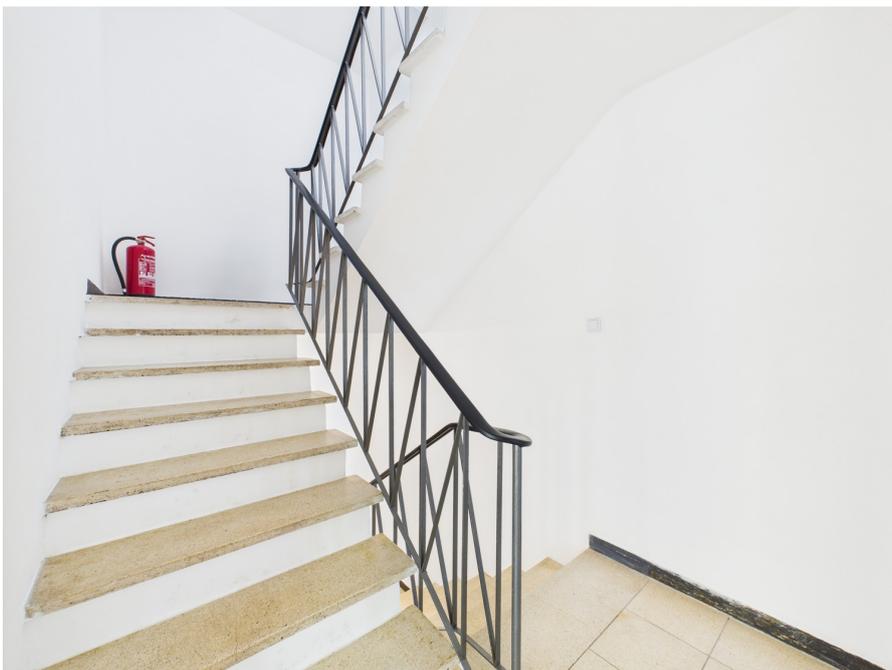
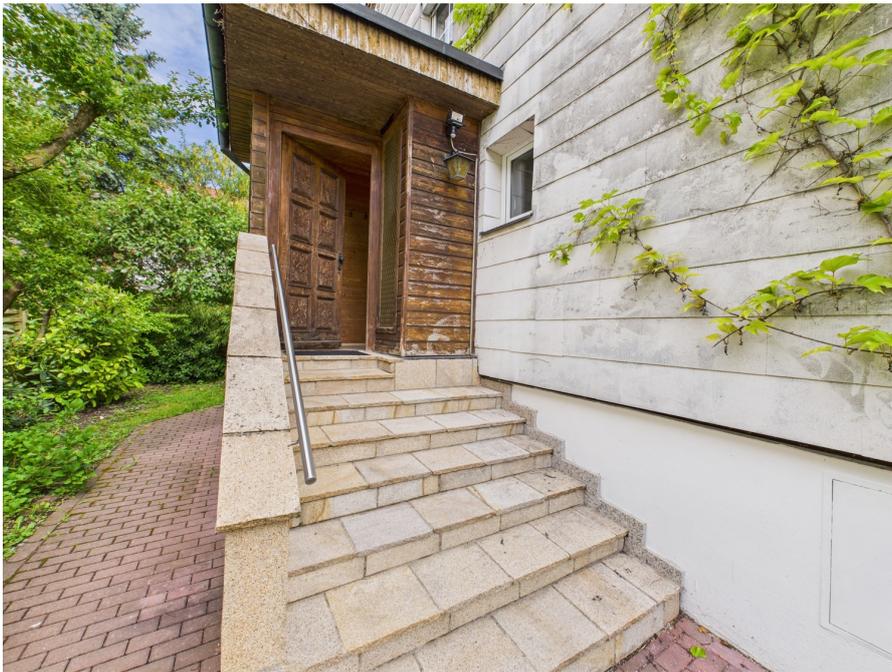
Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



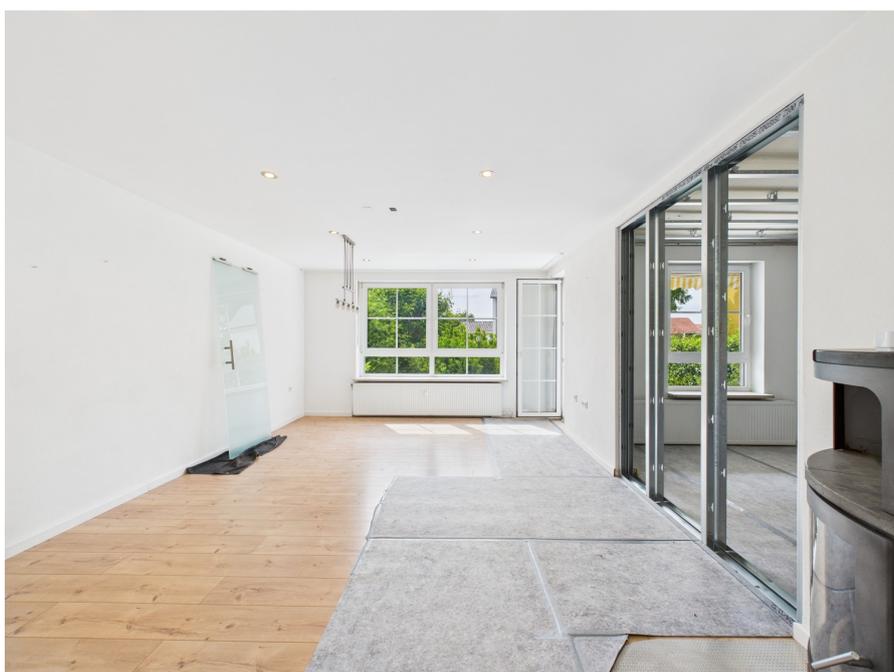
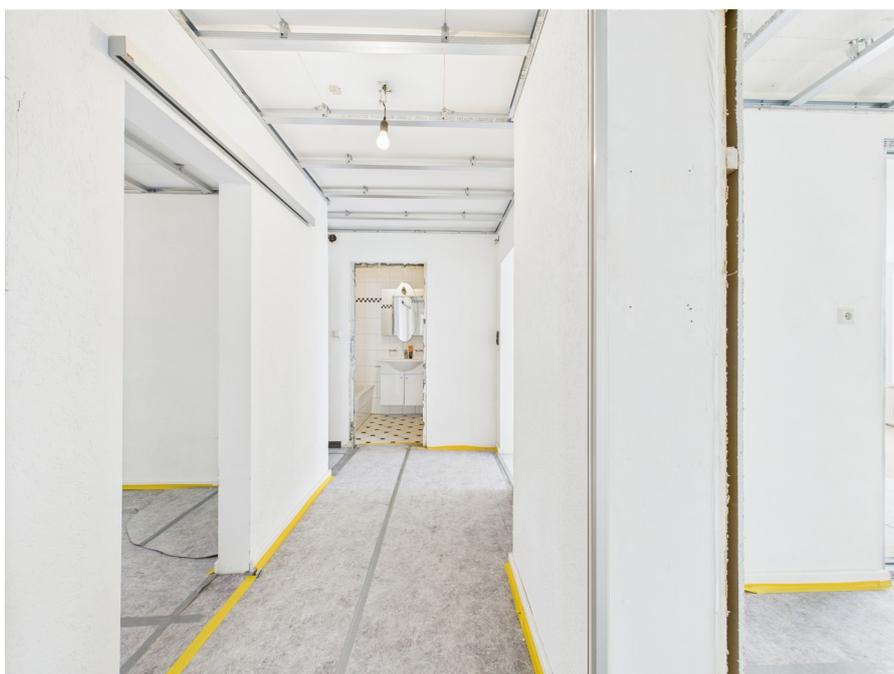
Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



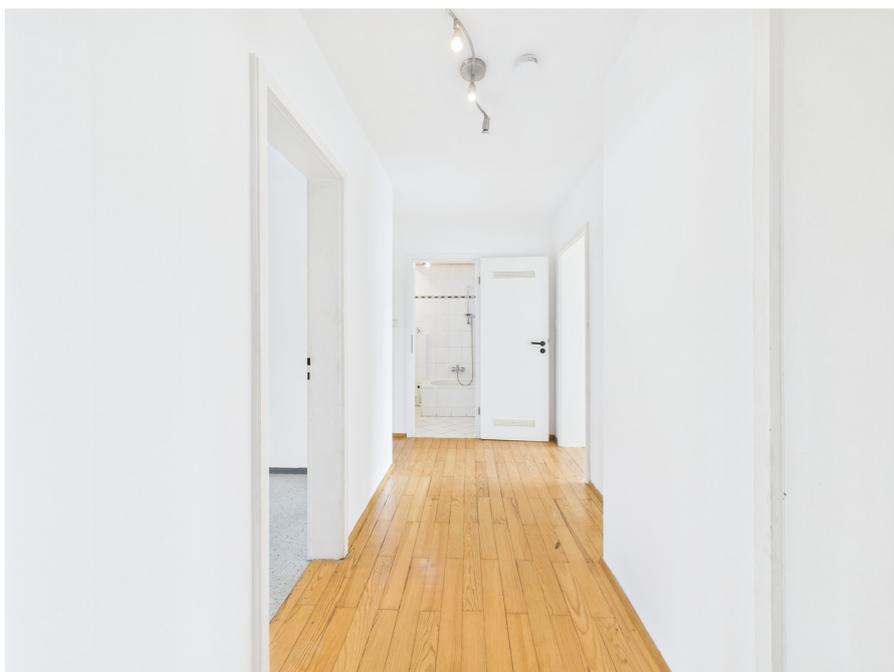
Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel



**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)

Wohnung	1988	140 m <sup>2</sup>	1000000
Marktpreis	4.150€	18.20%	513.15€
Marktpreis	666.15€	16.20%	4100.00€

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

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)

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Uma primeira impressão

Dieses charmante Doppel-Wohnhaus aus dem Jahr 1961 liegt im begehrten Stadtteil Landshut-Südwest und überzeugt mit einer seltenen Kombination aus Flexibilität, Potenzial und gepflegter Bausubstanz. Auf insgesamt ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich drei separate Wohnungen – zwei Einheiten mit jeweils ca. 70 m<sup>2</sup> sowie eine ca. 50 m<sup>2</sup> große Dachgeschosswohnung, die aktuell bereits zu 630?€ Kaltmiete vermietet ist. Ob als Mehrgenerationenhaus, Kapitalanlage oder großzügiges Eigenheim mit separaten Nutzungsmöglichkeiten – dieses Objekt bietet zahlreiche Optionen für die Zukunft. Das Grundstück umfasst ca. 410 m<sup>2</sup> und liegt in ruhiger, dennoch zentraler Lage mit idealer Anbindung an die Innenstadt wie auch an die Autobahn. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet – Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das massiv gebaute Haus mit klassischem Satteldach wurde in den vergangenen Jahrzehnten regelmäßig modernisiert: Die Fenster (zweifach verglaste Kunststofffenster) wurden 2004 getauscht, die Dachfenster zuletzt 2023, das Dach selbst 1992 erneuert. Die Gas-Zentralheizung sowie eine unterstützende Solaranlage stammen aus dem Jahr 2000. Das Carport wurde 2010 ergänzt, und die Dachgeschosswohnung wurde 2023 hochwertig saniert. Der Keller bietet für jede Wohnung separaten Stauraum – ideal für Mieter oder die eigene Nutzung. Besonders erwähnenswert: Die Erdgeschosswohnung befindet sich im Ausbauzustand und bietet dem künftigen Eigentümer die Möglichkeit, mit überschaubarem Aufwand eine moderne Wohnlösung ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind derzeit leer und können sofort selbst bezogen oder neu vermietet werden. Eine Immobilie, die mit Substanz, Lage und Möglichkeiten begeistert – zum attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis. Ideal für Menschen, die langfristig denken – und sich jetzt verlieben wollen. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen: <https://tour.giraffe360.com/6a3bc6ebf21b45b88a9020a7ca7c8920/>

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Tudo sobre a localização

Willkommen in Landshut-Südwest – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Dieser Stadtteil vereint ruhiges Wohnen mit hervorragender Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, gepflegten Wohnumfeld, das besonders bei Familien, Berufspendlern und Kapitalanlegern geschätzt wird. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken und Ärzte. Auch Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen sind bequem erreichbar – ein klares Plus für Familien. Sport- und Freizeitangebote sind hier vielfältig: Ob das nahegelegene Stadtbad West, Sportanlagen, Tennisplätze oder grüne Spazierwege – Erholung und Aktivität liegen hier ganz nah beieinander. Ein weiterer Vorteil: Der Autobahnanschluss (A92) ist in wenigen Minuten erreichbar, was Landshut-Südwest besonders attraktiv für Berufspendler macht. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls hervorragend – Buslinien bringen Sie zügig in die Innenstadt oder zum Bahnhof. Die Mischung aus Ruhe, urbanem Leben und kurzen Wegen macht diese Lage zu einem echten Wohnklassiker – mit nachhaltiger Wertentwicklung.

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 253.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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 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.

Número da propriedade: 25085047 - 84034 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)