Landshut

Was will man mehr??? Imposantes Einfamilienhaus in herrlicher Lage!!!

Objektnummer: 23085062

KAUFPREIS: 950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 219 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.148 m²

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

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

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	23085062
Wohnfläche	ca. 219 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	950.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	30.05.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	263.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

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: 23085062 - 84028 Landshut

Ein erster Eindruck

Was will man mehr??? Imposantes Einfamilienhaus in herrlicher Lage!!! In einer ruhigen und leichten Berglage wartet dieses charmante Einfamilienhaus auf neue Eigentümer. Das vielseitige Gebäude wurde 1977 in massiver Bauweise errichtet und wird nach einer je nach Geschmack durchgeführten Modernisierung und Renovierung wieder ein einmaliges Schmuckstück sein. Die besondere Lage und der Charme des Hauses machen es einfach zu einem einzigartigen Angebot. Das solide Hanghaus erfreut den Bewohner mit dem herrlichen Garten auf verschiedenen Ebenen und bietet somit einen Terrassengarten, der Raum für viele Gestaltungsmöglichkeiten offen lässt. Bei einer Grundstücksfläche von ca. 1148 m² findet jeder seinen Lieblingsplatz zur persönlichen Entfaltung. Besonders gefallen die großzügigen Glasfenster, die im Haus für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Einen weiteren Höhepunkt setzt die geräumige Wohnküche, die zum gemütlichen Beisammensein im kleinen Kreise einlädt. Hier können Sie schöne Stunden verbringen und genießen. Besonders schick repräsentiert sich das freundliche Wohnzimmer mit dem angrenzenden Kaminzimmer. Das Haus bietet Platz für eine große Familie mit 5 Schlafräumen, die sich auf nur zwei Etagen verteilen. Die reizvolle und sonnige Terrasse mit der angenehmen Ruhe und idyllischen Umgebung wird Sie zusätzlich begeistern. Eine gemütliche Einliegerwohnung mit separatem Eingang, Küchenzeile und Duschbad kann für Gäste, Jugendliche oder als Büro perfekt genutzt werden. Die Immobilie verfügt über eine Zentralheizung und eine Fußbodenheizung; eine kleine Werkstatt ist ebenfalls vorhanden. Eine großzügige Doppelgarage mit dem gelungenen Innenhof davor rundet das ansprechende Angebot ideal ab. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.,

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Alles zum Standort

Im Ortsteil Hagrain wohnen Sie in einer sehr schönen und beliebten Lage von Landshut. Dieser Ortsteil ist dem Stadtteil Berg zugehörig und verspricht angenehme Nachbarschaft. Sie wohnen in exponierter Lage in der Stadt und können Ihre Freizeit in idyllischer Ruhe verbringen. Ein weiterer Pluspunkt ist die schnelle Erreichbarkeit der Landshuter Innenstadt - je nach Verkehr - sind Sie mit dem Fahrrad oder PKW in wenigen Minuten am Ziel. An die Isar gelangen Sie mit dem Rad in ca. 5 Minuten. Die Strecke zur Burg Trausnitz ist mit ebenfalls etwa 2,5 Kilometer bemessen. Besonders für Ausflüge oder das Pendeln in Richtung München oder dem Bayerischen Wald ist die Lage als ausgezeichnet zu bezeichnen: in ca. 6,5 Kilometern Entfernung beziehungsweise 10 Minuten Fahrzeit erreichen Sie die Anschlussstelle Landshut-Nord der A92 in Richtung München bzw. Deggendorf. Auch per Bus sind Sie hervorragend an die (Alt-)Stadt angebunden: Die Haltestelle "Hagrainer Straße" der Linie 7 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Umkreis von zwei Kilometer befinden sich zudem mehrere Restaurants und Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 263.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Objektnummer: 23085062 - 84028 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com