

Landshut

# Solides Investment! Werthaltiges Mehrfamilienhaus in begehrter Lage am Landshuter Englbergweg

Objektnummer: 24085006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085006
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Energieausweis gültig bis	24.09.2029	Endenergiebedarf	247.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Gas	Energie- Effizienzklasse	G

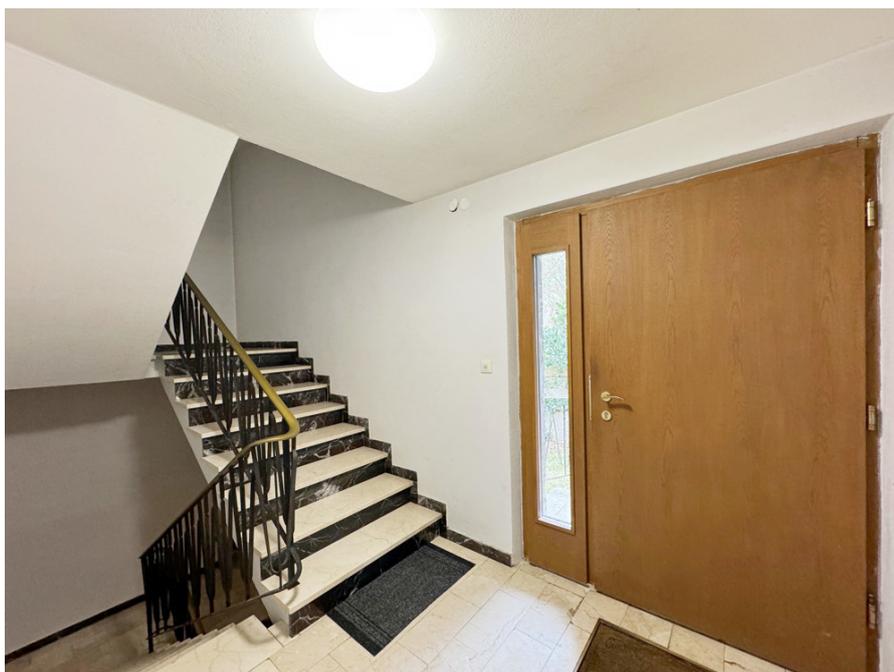
Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



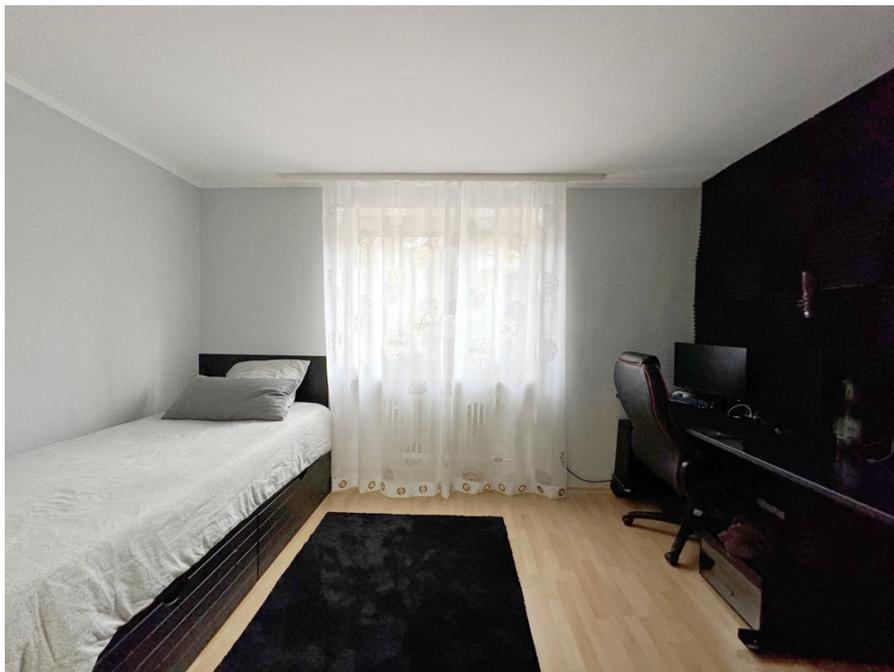
Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

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:

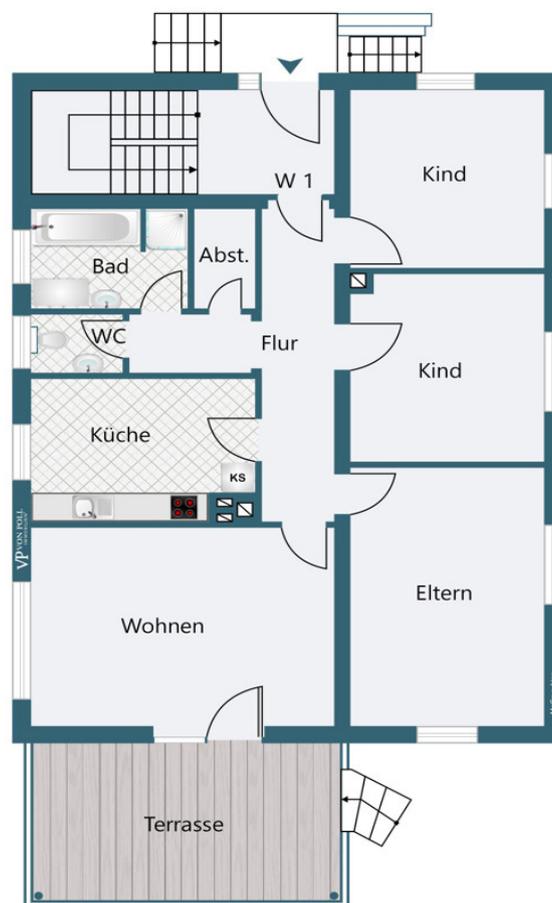
**0871 - 96 59 98 0**

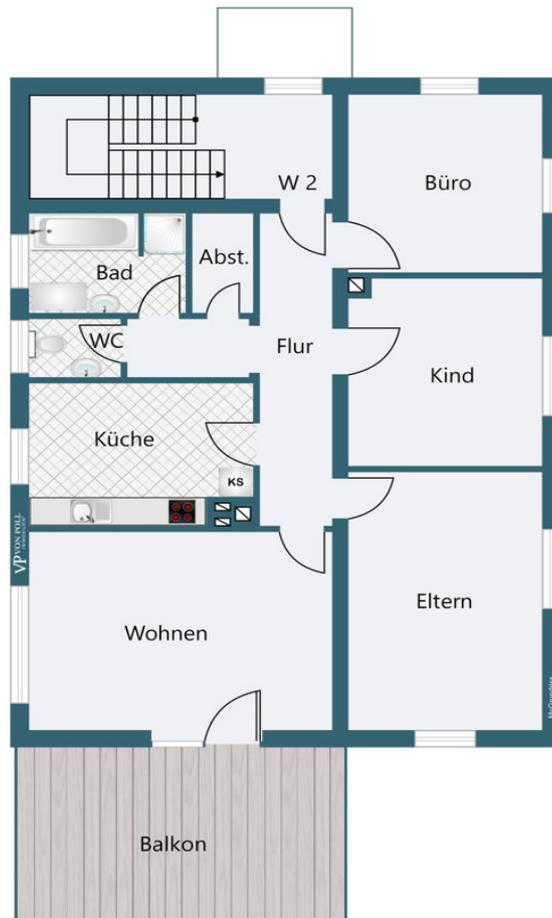
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

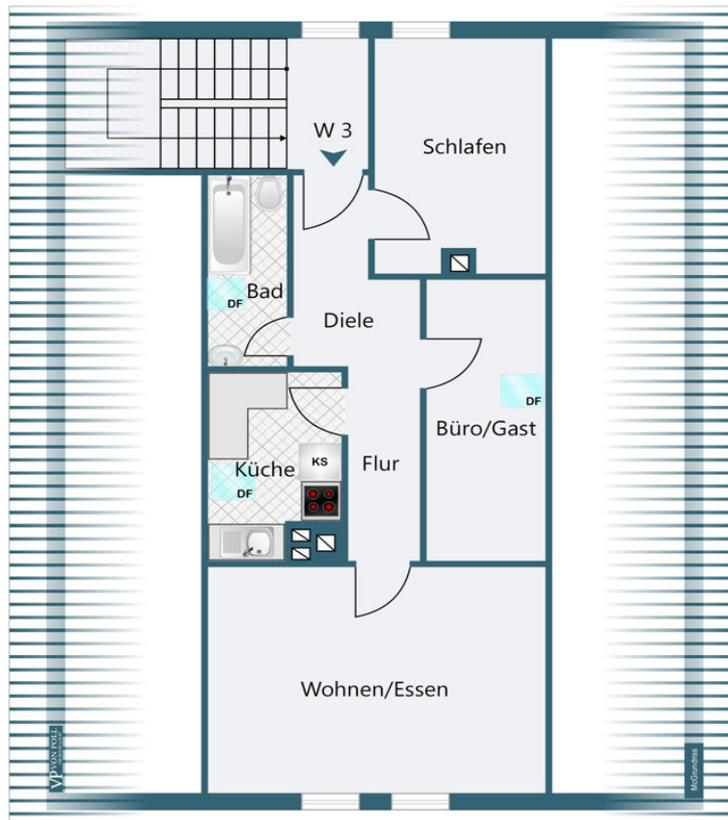
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

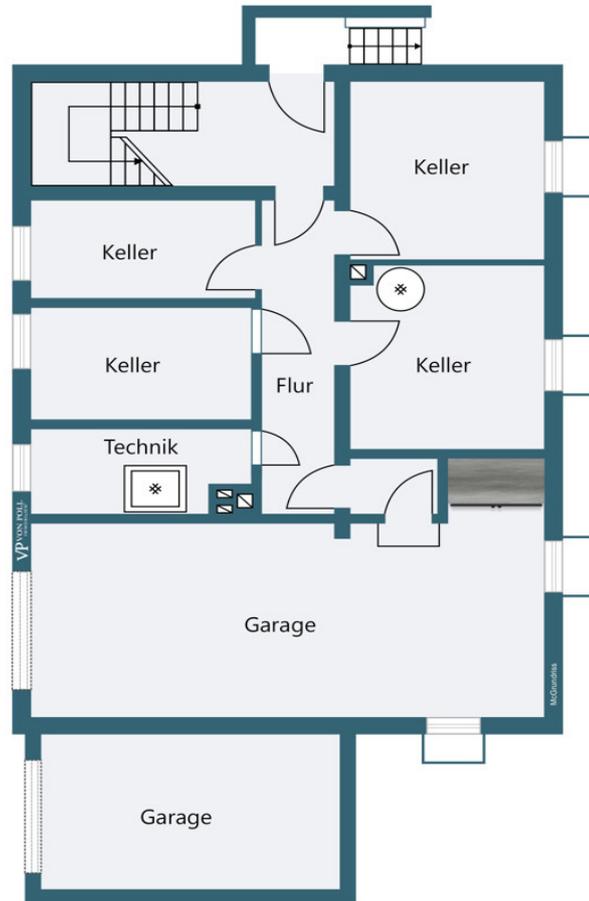
Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## 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: 24085006 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu einer herausragenden Investmentmöglichkeit am begehrten Landshuter Englbergweg. Diese Immobilie stellt eine äußerst solide Kapitalanlage dar, die Werthaltigkeit und attraktive Rendite verspricht. Das Haus erstreckt sich über drei Etagen auf einem großzügigen 833 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet insgesamt 260 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt in drei separate Wohneinheiten. Mit seinem Baujahr 1967 präsentiert sich das Anwesen in einem sehr gepflegten Zustand, stets gut instandgehalten und voll unterkellert. Der charmante Garten, der das Haus umgibt, verleiht dem Anwesen eine angenehme Atmosphäre. Es befindet sich am Stadtrand und grenzt an ein Naturschutzgebiet, was die Lebensqualität und Attraktivität dieser Lage zusätzlich unterstreicht. Die Ausstattung umfasst eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2023 sowie 2-fach verglaste Kunststofffenster. Die Mieterstruktur ist äußerst angenehm, was langfristige Stabilität und Zuverlässigkeit in Bezug auf die Mieteinnahmen gewährleistet. Derzeit beläuft sich die jährliche Kaltmiete auf etwa 22.000 Euro. Die Aufteilung der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt: - Erdgeschoss: 4 Zimmer mit Terrasse (ca. 100 m<sup>2</sup>) - Obergeschoss: 4 Zimmer mit Balkon (ca. 100 m<sup>2</sup>) - Dachgeschoss: 2 Zimmer (ca. 60 m<sup>2</sup>) Zwei Garagen und zwei Stellplätze runden das Angebot ab. Eine Besichtigung dieses einladenden Anwesens wird dringend empfohlen, um die Vorzüge dieser Immobilie vollständig zu erfassen. Hier erwartet Sie nicht nur eine nachhaltige Investition, sondern auch ein Ort, an dem Menschen gerne leben.

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage am Landshuter Englbergweg, am Stadtrand und angrenzend an ein Naturschutzgebiet. Diese bevorzugte Umgebung verleiht dem Anwesen eine idyllische Atmosphäre und macht es zu einem attraktiven Wohnort. Die Nähe zur Natur ermöglicht Erholung und bietet zugleich eine ruhige Umgebung. Die Lage am Stadtrand gewährleistet eine gute Anbindung an städtische Einrichtungen und Infrastruktur, während gleichzeitig die Vorzüge des naturnahen Umfelds genossen werden können. Die Wohngegend ist geprägt von einem angenehmen Mix aus Ruhe und urbanem Leben. Insgesamt präsentiert sich die Lage als harmonische Symbiose aus Naturnähe und städtischer Anbindung, was das Interesse potenzieller Bewohner und Investoren gleichermaßen anspricht.

Objektnummer: 24085006 - 84036 Landshut

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2029. Endenergiebedarf beträgt 247.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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: 24085006 - 84036 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
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)