

Landshut

Ankommen! Zeitlos schöne Doppelhaushälfte in Landshut Hofberg

Property ID: 24085022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 745.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 142 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 473 m²

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

At a glance

Property ID	24085022
Living Space	ca. 142 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1993
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	745.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 70 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	25.03.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	103.69 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property





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

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

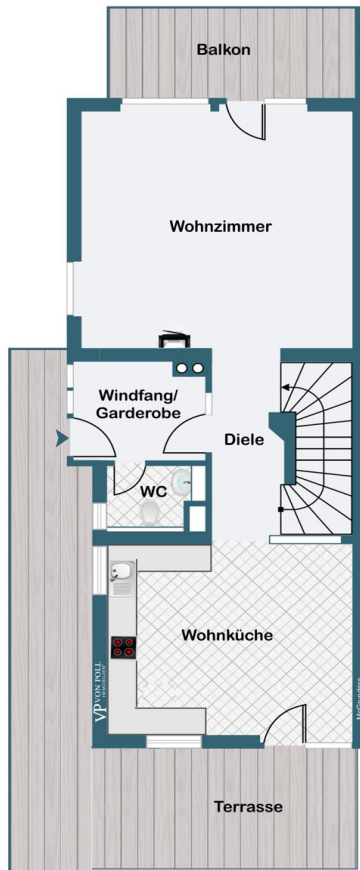
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

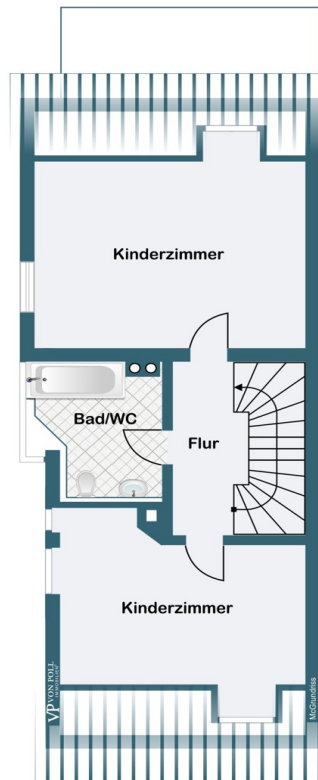
www.von-poll.com/landshut

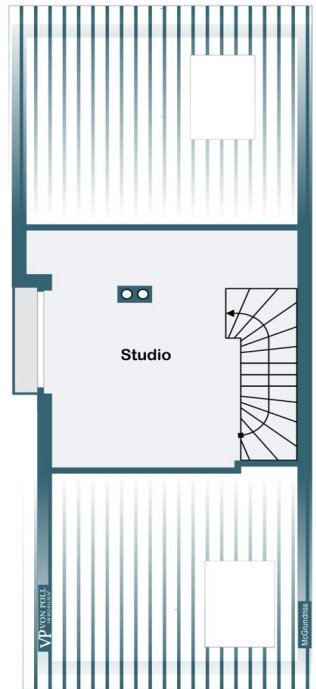
Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

A first impression

Ankommen! Zeitlos schöne Doppelhaushälfte in Landshut Hofberg Diese individuell geplante Doppelhaushälfte auf dem Hofberg in Landshut bietet zeitlos schöne Architektur, verteilt auf ca. 142 m² Wohnfläche und einem großzügigen 473 m² Grundstück. Das Ensemble von drei Doppelhäusern, entworfen von Architekten, verspricht ein Leben ohne Kompromisse. Der moderne Grundriss überzeugt mit Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten zugleich. Vom Gartengeschoss mit großzügigem Schlaf- oder Arbeitszimmer bis zum Dachstudio mit Weitblick bietet dieses Haus Raum für vielfältige Bedürfnisse. Das Wohnzimmer besticht durch einen original finnischen Tulikivi-Specksteinofen, der im Winter für wohlige Wärme sorgt. Eine Klafs-Sauna im Untergeschoss lädt zur Entspannung ein. Die offene Wohnküche wird zum Treffpunkt der Familie und öffnet sich zur offenen Holzterrasse und zum Wohnzimmer. Das Leben auf dem Hanggrundstück bietet eine abgeschiedene Oase fernab vom Durchgangsverkehr. Mit mehreren Terrassen und Balkonen auf verschiedenen Ebenen haben Sie immer die Wahl zwischen Sonne und Schatten. Der professionell angelegte Staudengarten blüht vom Frühjahr bis in den Herbst und schafft eine naturnahe Atmosphäre. Für Familien mit Kindern bietet das Grundstück Platz zum Spielen und Erkunden. Der Weg zur Schule zu Fuß mit Kindern aus der Nachbarschaft ermöglicht ein unabhängiges und aktives Familienleben. Für berufstätige Paare mit Home-Office bieten sich Optionen für ein oder zwei Arbeitszimmer, die Rückzug und Konzentration ermöglichen. Modernisierungen wie regelmäßige Wartungen, Fassadenanstriche und Erneuerungen von Holzfenstern wurden professionell durchgeführt, um die Werterhaltung des Hauses zu gewährleisten. Genießen Sie das Leben in dieser zeitlos schönen Doppelhaushälfte auf dem Hofberg in Landshut, wo Moderne, Komfort und Natur harmonisch miteinander verschmelzen.

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

Details of amenities

Die Vorzüge dieser Immobilie sind vielfältig:

1. Exklusive Lage: Auf dem malerischen Hofberg in Landshut gelegen, bietet die Doppelhaushälfte eine idyllische Umgebung mit Panoramablick und absoluter Ruhe.
2. Großzügiges Grundstück: Mit 473 m² Grundstücksfläche bietet das Anwesen ausreichend Platz für Entspannung, Spiel und Gartenarbeit.
3. Durchdachter Grundriss: Der moderne Grundriss über vier Ebenen bietet Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten zugleich, darunter großzügige Schlaf- und Arbeitszimmer sowie ein gemütliches Dachstudio mit Weitblick.
4. Hochwertige Ausstattung: Die Einbauküche, der finnische Tulikivi-Specksteinofen im Wohnzimmer und die Klafs-Sauna im Untergeschoss sind nur einige der hochwertigen Ausstattungsmerkmale, die den Komfort dieses Hauses unterstreichen.
5. Privatsphäre und Natur: Das abgeschiedene Grundstück abseits der Straße bietet absolute Privatsphäre und ermöglicht ein Leben im Einklang mit der Natur. Der professionell angelegte Staudengarten blüht vom Frühjahr bis in den Herbst und lädt zum Verweilen ein.
6. Familienfreundlich: Für Familien mit Kindern bietet das Grundstück ausreichend Platz zum Spielen und Erkunden. Die Nähe zur Schule und die Möglichkeit, zu Fuß dorthin zu gelangen, machen das Leben hier besonders angenehm.
7. Moderne Infrastruktur: Die Nähe zum Stadtzentrum von Landshut sowie zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten gewährleistet eine komfortable Lebensführung. Gleichzeitig ermöglicht die Anbindung an die Autobahn eine schnelle Erreichbarkeit umliegender Städte.

Mit all diesen Vorzügen bietet diese Doppelhaushälfte ein einzigartiges Wohngefühl für anspruchsvolle Familien, Paare und Berufstätige, die Ruhe, Natur und Komfort gleichermaßen schätzen.

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

All about the location

Diese herzliche Doppelhaushälfte thront auf dem malerischen Hofberg in Landshut, eingebettet in eine idyllische Umgebung fernab vom Stadtrubel. Die Lage bietet nicht nur absolute Ruhe und Privatsphäre, sondern auch einen atemberaubenden Panoramablick über die umliegende Landschaft. Mit einem Grundstück abseits der Straße ist dieses Zuhause ein Rückzugsort für Familien, Paare und Berufstätige gleichermaßen. Von den verschiedenen Terrassen und Balkonen aus können Sie das ganze Jahr über die Schönheit der Natur genießen, sei es bei einem gemütlichen Frühstück in der morgendlichen Sonne oder einem entspannten Abendessen inmitten des grünen Blätterdachs. Die Infrastruktur in der Umgebung lässt keine Wünsche offen. In wenigen Minuten erreichen Sie sowohl das Stadtzentrum von Landshut als auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Die Nähe zur Autobahn ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an umliegende Städte wie München und Regensburg. Für aktive Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Wander- und Radwege in der unmittelbaren Umgebung an, während kulturelle Highlights und gastronomische Angebote in Landshut für Abwechslung sorgen. Willkommen in Ihrem eigenen Stückchen Paradies auf dem Hofberg in Landshut.

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 103.69 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 24085022 - 84036 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com