

Landshut

Ankommen! Zeitlos schöne Doppelhaushälfte in Landshut Hofberg

CODE DU BIEN: 24085022

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 142 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 473 m²

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085022
Surface habitable	ca. 142 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	745.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 70 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	OEL
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2034
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	103.69 kWh/m²a
Classement énergétique	D

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



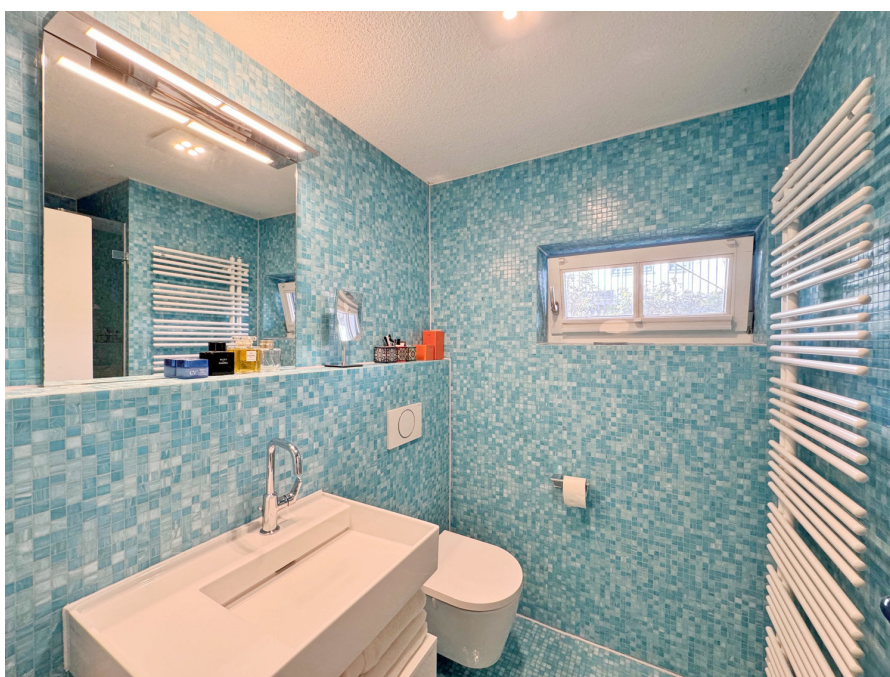
CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété



Objekt	Preis	Fläche	Preis/m²
4.158€	110 m²	37,27 €/m²	
212.35€	110 m²	192,14 €/m²	
655.15€	110 m²	595,59 €/m²	

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

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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

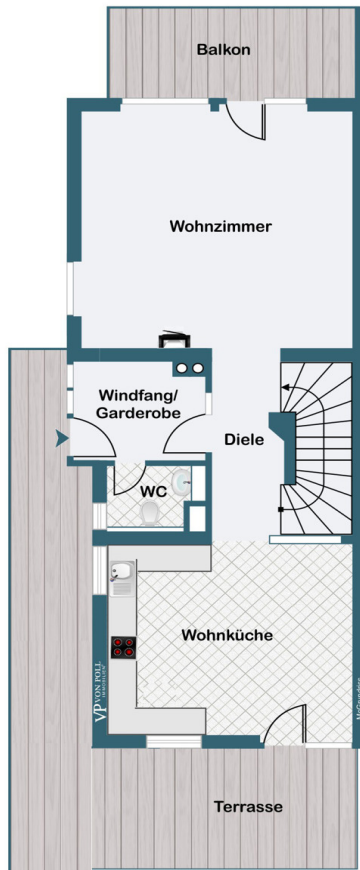
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

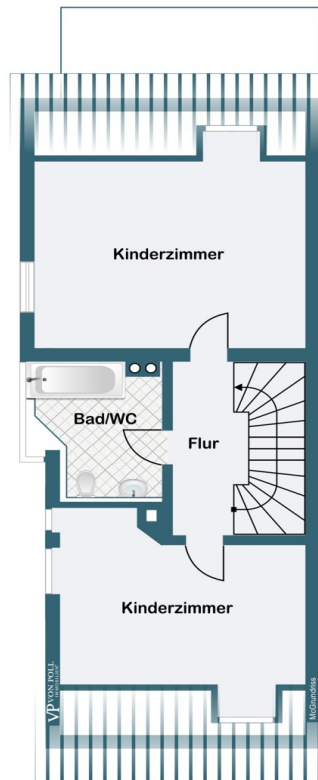
www.von-poll.com/landshut

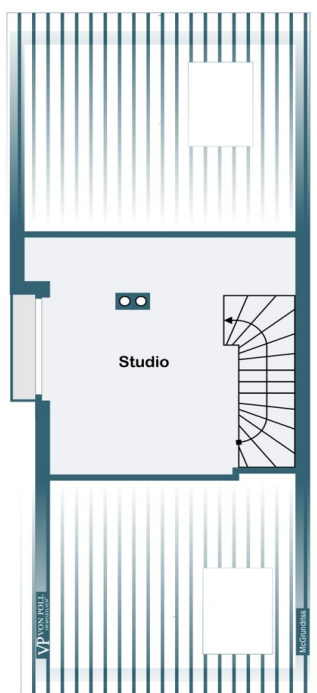
CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Une première 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 Holzterasse 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.

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 24085022 - 84036 Landshut

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com