

Landshut

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

Objektnummer: 25085047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 410 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25085047                   |
| Wohnfläche   | ca. 190 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 9                          |
| Schlafzimmer | 6                          |
| Badezimmer   | 3                          |
| Baujahr      | 1961                       |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 695.000 EUR                                                            |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                       |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015                                                                   |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche                 | ca. 70 m²                                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 253.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1961           |



Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

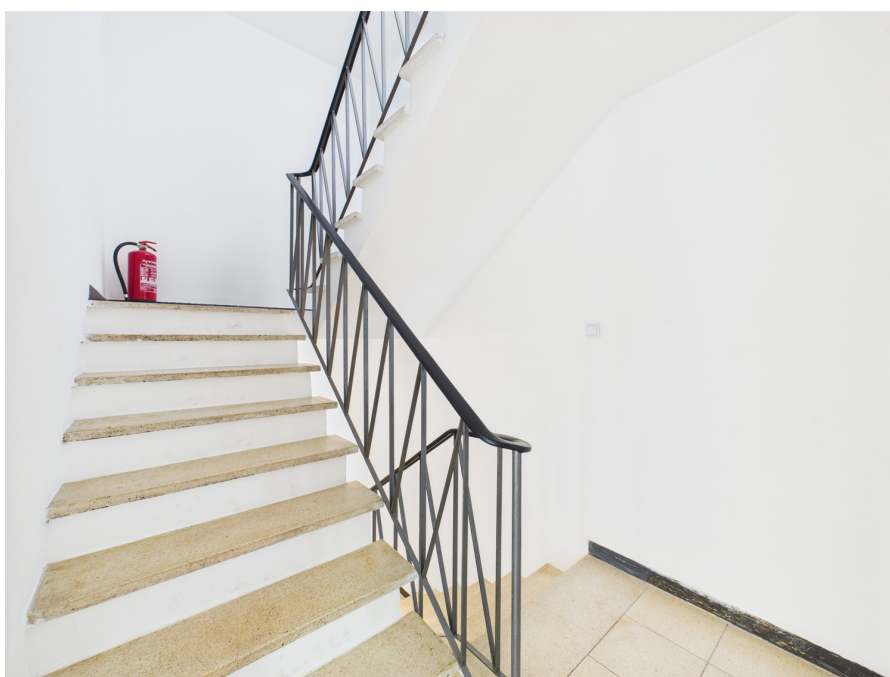
## Die Immobilie





Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



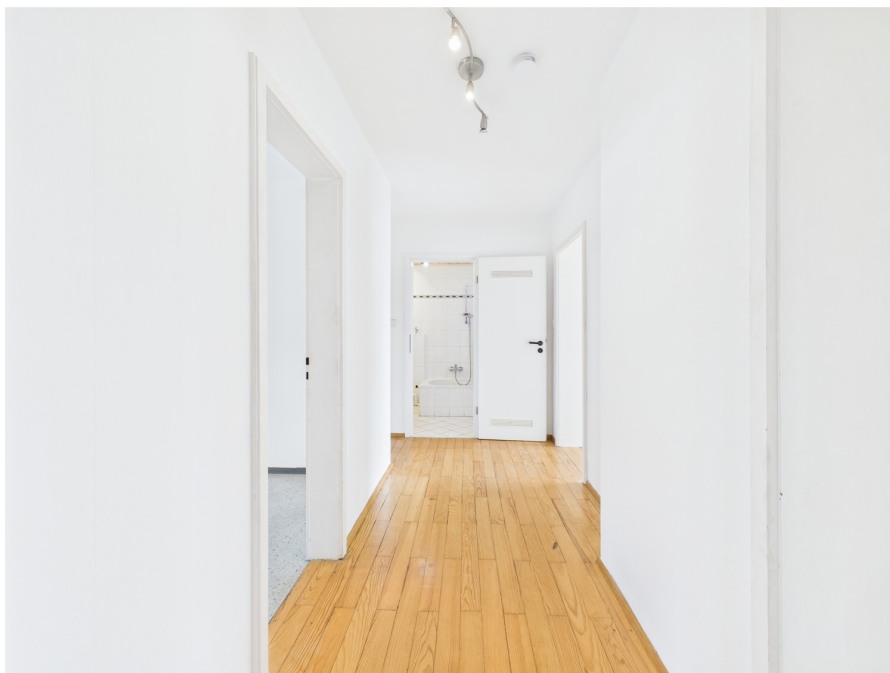
Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

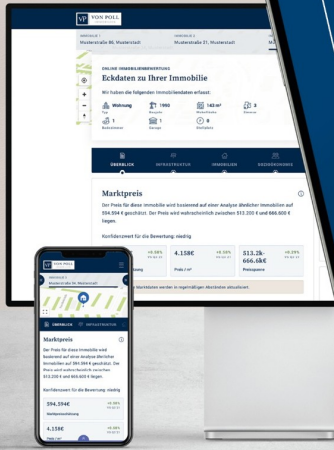
## Die Immobilie



Objektnummer: 25085047 - 84034 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: 25085047 - 84034 Landshut

## Die Immobilie

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



Objektnummer: 25085047 - 84034 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: 25085047 - 84034 Landshut

## Ein erster Eindruck

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/>



Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25085047 - 84034 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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