

Landshut

# Viel Platz, viel Liebe zum Detail – gepflegtes Familiendomizil mit Garten und Stil

????????? ??????????: 25085055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL  
IMMOBILIEN

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 156,14 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 500 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25085055 - 84032 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                                                                        |
|--------------------|---------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ????????? | 25085055                  | ???? ?????       | 895.000 EUR                                                            |
| ????????           | ca. 156,14 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????           | 7                         |                  |                                                                        |
| ?????????? ??      | 4                         |                  |                                                                        |
| ????????           |                           |                  |                                                                        |
| ????????           | 1                         | ??????           | ??????                                                                 |
| ???? ?????????     | 2014                      | ????????         |                                                                        |
| ???? ?????????     | 2 x ?????????             | ???????????????? | ca. 66 m <sup>2</sup>                                                  |
|                    | ???? ?????????, 1 x ????? | ????             |                                                                        |
|                    |                           | ????             | ?????, WC<br>????????, ?????, ?????                                    |

??????? ???????: 25085055 - 84032 Landshut

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                           | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>????????????                                     | 81.64 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.05.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                  | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2014          |

???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



???????? ??: 25085055 - 84032 Landshut

?? ???????



??????? ????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ????????



| Objekt  | Fläche | Preis   | Preis/m²   |
|---------|--------|---------|------------|
| 4.118€  | 118 m² | 4.118€  | 34,89 €/m² |
| 313.35€ | 655 m² | 313.35€ | 47,99 €/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](http://www.home.von-poll.com)

???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

?? ?????????

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**

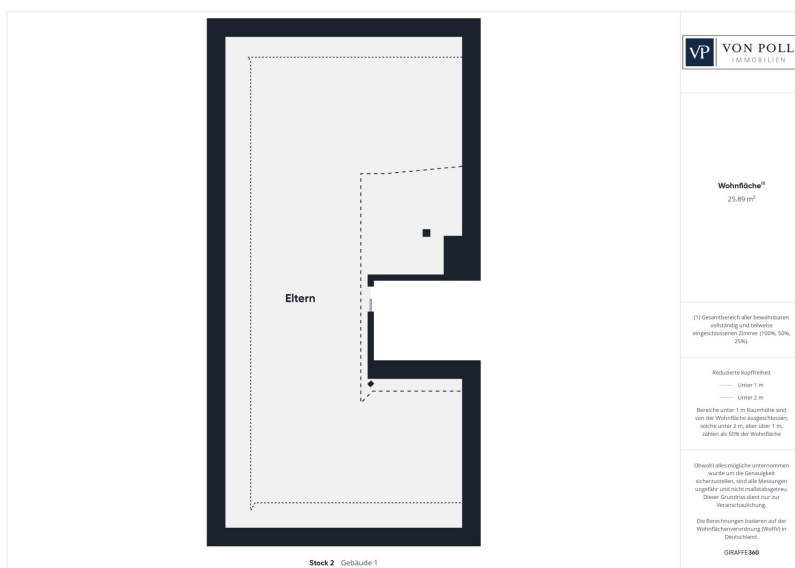
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

???????





??????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

## ??? ?????? ??????????

Ein Haus, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt: Dieses außergewöhnlich gepflegte Doppelhaus aus dem Jahr 2014 bietet mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem liebevoll angelegten Garten auf rund 500 m<sup>2</sup> Grundstück die perfekte Umgebung für Familien, die stilvoll, modern und zugleich behaglich wohnen möchten. In einer der familienfreundlichsten Wohnlagen Landshuts – ruhig, grün und doch stadtnah – verbindet dieses Zuhause urbane Nähe mit Lebensqualität.

Die Räume strahlen Wärme und Großzügigkeit aus: Der offen gestaltete Wohnbereich mit hochwertiger Einbauküche, gemütlichem Schwedenofen und direktem Zugang zur überdachten Terrasse ist das Herzstück des Hauses – ein Ort für gemeinsame Momente, Spiel und Genuss. Der Garten mit stimmungsvoller Beleuchtung, Gartenhaus und mehreren Freisitzen lädt zum Verweilen und Entspannen ein – ob für Kinder oder gesellige Abende mit Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein geschmackvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet sowie eine praktische Ankleide. Das ausgebaute Dachstudio bietet Raum für kreative Ideen – als Homeoffice, Kinderetage oder Rückzugsort. Die Ausstattung überzeugt: dreifach verglaste Fenster, moderne Gasheizung (Effizienzklasse C), Fußbodenheizung, Entkalkungsanlage – alles auf dem Stand der Zeit.

Auch das Untergeschoss ist hochwertig ausgebaut und vielseitig nutzbar. Eine verlängerte Garage mit integrierter Werkstatt sowie weitere Nebengebäude bieten zusätzlichen Komfort. Besonders erwähnenswert: Das Haus wurde von den Eigentümern mit großer Sorgfalt gepflegt – es befindet sich in einem Zustand, der selten zu finden ist. Einfach einziehen und sich rundum wohlfühlen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/e75c763f161146028884e9ee6b64559d/>

??????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

??????????????? ??? ?????????

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Gepflegtes Doppelhaus (Baujahr 2014)
- \* Ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf ca. 500 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* Hochwertige Einbauküche mit modernen Geräten
- \* Offener Wohnbereich mit Schwedenofen
- \* Überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne
- \* Liebevoll angelegter Garten mit Gartenhaus
- \* Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Bidet
- \* Separate Ankleide im Obergeschoss
- \* Ausgebautes Dachstudio – vielseitig nutzbar
- \* Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- \* Dreifach verglaste Kunststofffenster
- \* Moderne Gasheizung (Effizienzklasse C)
- \* Entkalkungsanlage vorhanden
- \* Ausgebauter Keller mit guter Raumhöhe
- \* Verlängerte Einzelgarage mit integrierter Werkstatt

??????? ???????: 25085055 - 84032 Landshut

??? ??? ??? ??????????

Die Wolfgangsiedlung zählt zu den begehrtesten Wohnlagen in Landshut – ein Stadtteil, der wie kaum ein anderer urbanes Leben und naturnahe Erholung verbindet. In direkter Nachbarschaft zum idyllischen Wolfgang-Park gelegen, bietet die Goethe-Straße eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Wohnwert – ideal für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine gewachsene Nachbarschaft legen.

Hier beginnt der Tag mit Vogelgezwitscher und endet mit einem Spaziergang durch den angrenzenden Park – und das nur wenige Minuten von der Innenstadt entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt ums Eck, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Fitnessstudio und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar. Besonders familienfreundlich: Kindergärten, Kitas und Schulen liegen in unmittelbarer Nähe.

Die perfekte Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, kurze Wege in die Altstadt sowie die Nähe zur B15n und A92 machen diesen Standort auch für Berufspendler äußerst attraktiv. Ob mit dem Auto, Bus oder Fahrrad – von hier aus erreichen Sie alle wichtigen Punkte in Landshut schnell und unkompliziert.

Die Wolfgangsiedlung vereint das Beste aus beiden Welten: die Ruhe eines grünen Wohngebiets mit der direkten Nähe zur Stadt. Wer ein Zuhause sucht, das sowohl Rückzugsort als auch Lebensmittelpunkt ist, findet hier den idealen Ort für die ganze Familie.

??????? ?????????: 25085055 - 84032 Landshut

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.5.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 81.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ???????: 25085055 - 84032 Landshut

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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