Landshut – Achdorf

Großzügiges Anwesen in Bestlage von Landshut – vielseitig, wertbeständig und voller Möglichkeiten

Objektnummer: 26085076



KAUFPREIS: 1.045.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 340 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1012 m²

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

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

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26085076
Wohnfläche	ca. 340 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.045.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	164.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.06.2035	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

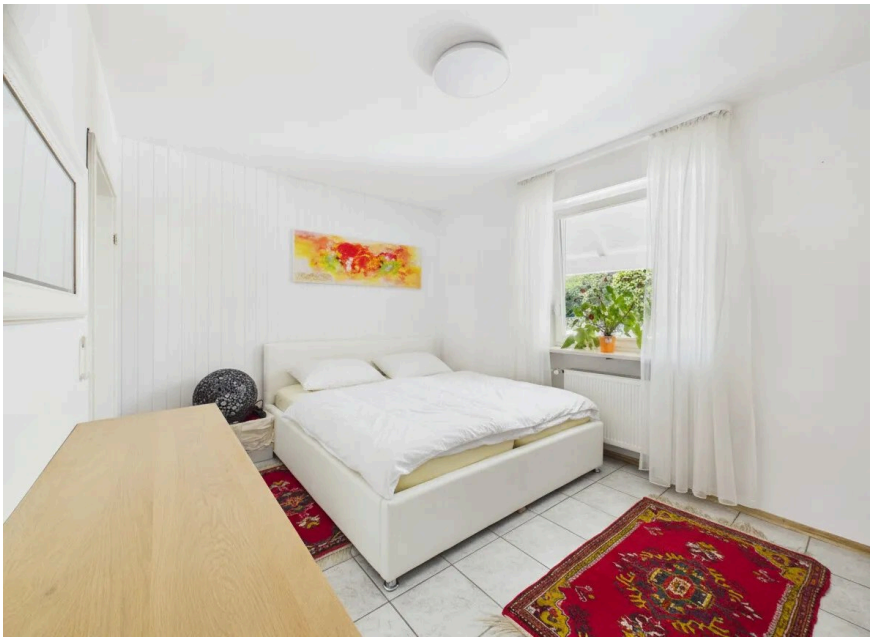
Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

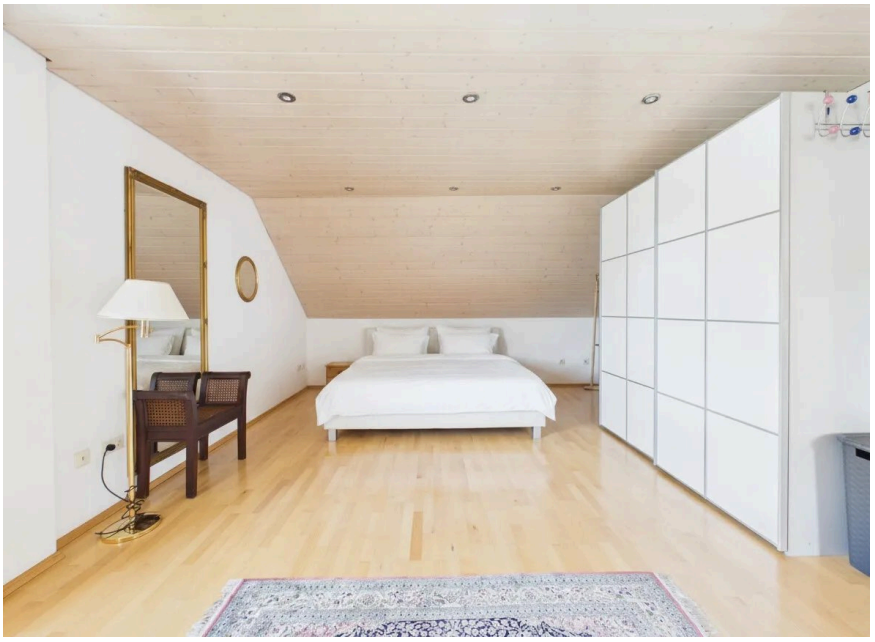
Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie





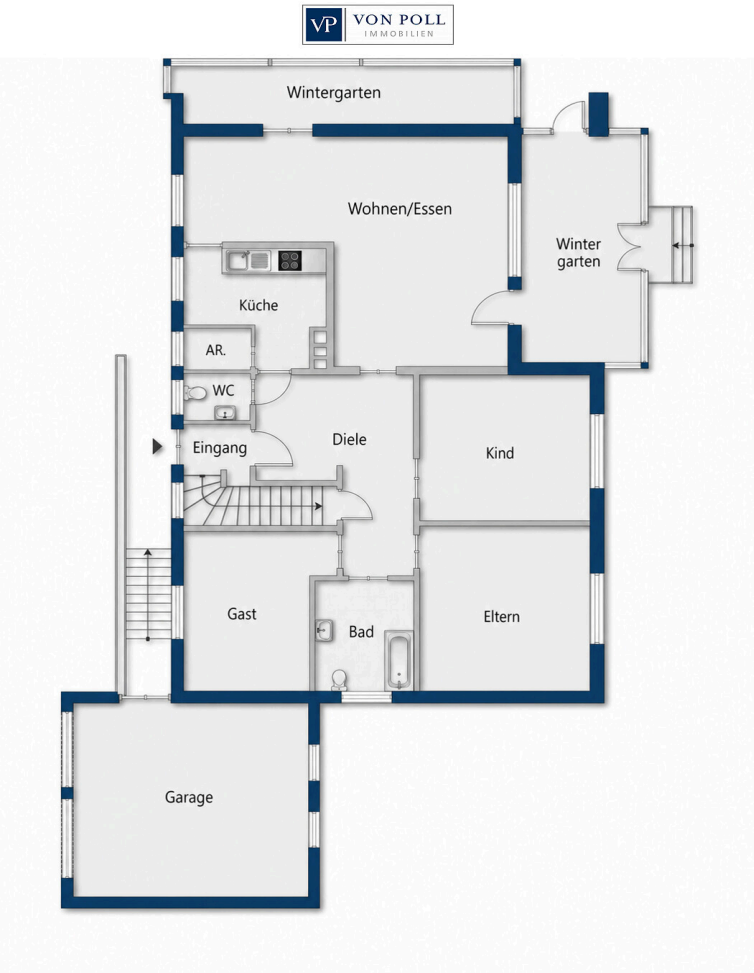
Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Die Immobilie

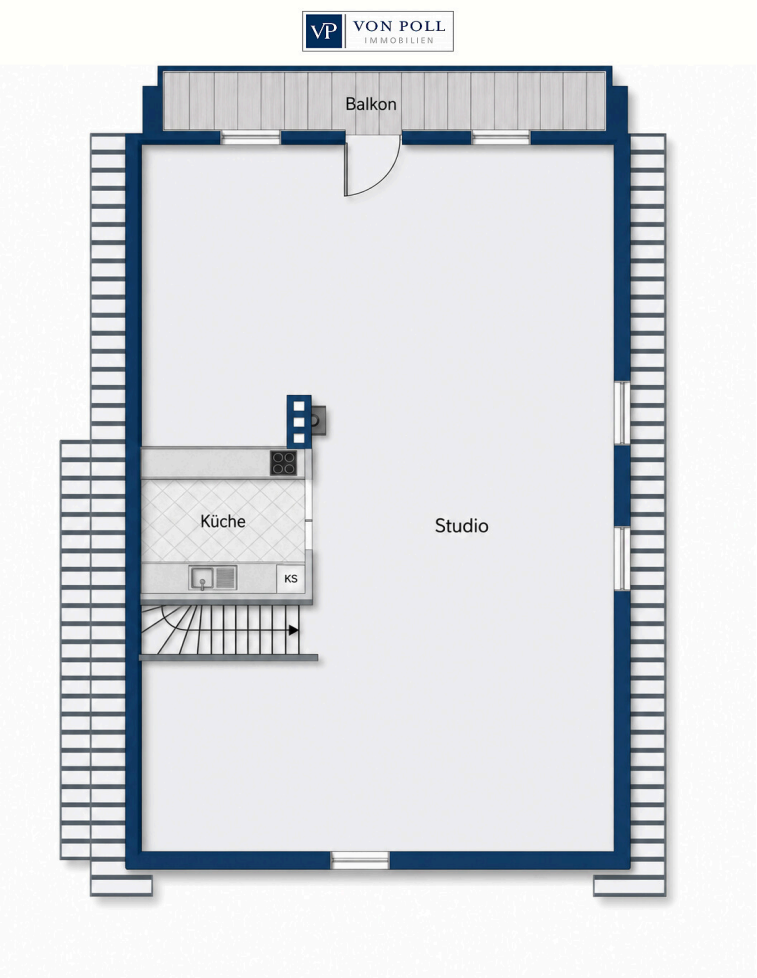


Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Grundrisse




Öllager
Wellness
Heizung
Diele
Schlafen
Bad
Wohnen
Flur
Keller



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: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, am idyllischen Englberg, erwartet Sie ein außergewöhnliches Anwesen, das Großzügigkeit, Flexibilität und langfristiges Entwicklungspotenzial auf eindrucksvolle Weise vereint. Auf rund 340 m² Wohnfläche und einem weitläufigen, liebevoll angelegten Grundstück eröffnet diese Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der repräsentativen Familienresidenz über ein Mehrgenerationenhaus bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten spürt man den besonderen Charakter des Hauses. Großzügige Wohnbereiche, lichtdurchflutete Räume und zwei sonnige Wintergärten schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente mit fließendem Übergang in den herrlich eingewachsenen Garten. Hier genießen Sie Privatsphäre, Ruhe und einen traumhaften Blick ins Grüne – ein echtes Refugium mitten in Landshut.

Das Erdgeschoss bildet die großzügige Hauptwohnung, während das ausgebaute Dachgeschoss mit eigener Küche und vorbereiteten Badanschlüssen nahezu als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann. Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Zugang, weitere Wohnräume, ein modernes Bad sowie einen Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine. Diese intelligente Aufteilung macht das Anwesen ideal für mehrere Generationen, erwachsene Kinder, Gäste oder eine teilweise Vermietung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Zahlreiche Modernisierungen – darunter die Erneuerung der Heizungsanlage, hochwertige Isolierglasfenster sowie laufende Investitionen – bilden eine solide Grundlage für zukünftige Eigentümer.

Abgerundet wird dieses seltene Angebot durch den wunderschön angelegten Garten, eine großzügige Doppelgarage mit Werkstatt sowie weitere Stellplätze. Eine Gelegenheit für alle, die heute großzügig wohnen und gleichzeitig langfristig denken möchten.

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Ca. 340 m² Wohnfläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Großzügiges Grundstück in begehrter Wohnlage am Englberg
* Ideal als Mehrgenerationenhaus
* Perfekt für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
* Ausgebautes Dachgeschoss mit eigener Küche und separatem Potenzial
* Untergeschoss mit eigenem Zugang – ideal als Einliegerbereich
* Zwei helle Wintergärten mit Blick in den Garten
* Liebevoll angelegter, eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre
* Großzügige Südterrasse für sonnige Stunden
* Wellnessbereich mit Sauna und Infrarotkabine
* Doppelgarage mit großer Werkstatt und zusätzlichem Stauraum
* Weitere Stellplätze direkt am Haus
* Laufend modernisiert, u. a. Heizungsanlage und Brenner erneuert
* Hochwertige Isolierglasfenster
* Ruhige, familienfreundliche Wohnlage in einer Sackgasse bzw. wenig befahrener Anliegerstraße
* Hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe
* Schnelle Anbindung an Innenstadt, B15, B299 und A92
* Attraktive Perspektive für zukünftige Entwicklung oder Neubebauung (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)
* Repräsentatives Anwesen mit außergewöhnlichem Platzangebot
* Seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten und etabliertesten Wohnlagen Landshuts – am Englberg im beliebten Stadtteil Berg. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, gewachsene Nachbarschaft, eine hochwertige Einfamilienhausbebauung sowie ein außergewöhnlich angenehmes Wohnumfeld aus. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzen Wegen in die Innenstadt.

Nur wenige Minuten entfernt laden die historische Landshuter Altstadt, die Burg Trausnitz sowie zahlreiche Grünflächen und Spazierwege zu Freizeit und Erholung ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Nähe und sind teilweise sogar fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen liegen in unmittelbarer Umgebung und bringen Sie bequem in die Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Mit dem Auto erreichen Sie die B15, die B299 sowie die Autobahn A92 in kurzer Zeit – ideal für Pendler Richtung München, Flughafen oder Regensburg.

Besonders Familien schätzen die ruhige Wohnlage, die hervorragende Infrastruktur und das vielfältige Freizeitangebot. Sportvereine, Fitnessstudios, Tennisanlagen, Rad- und Wanderwege sowie zahlreiche Naherholungsgebiete befinden sich in direkter Umgebung.

Eine Wohnlage wie diese vereint Lebensqualität, Wertstabilität und Exklusivität – Eigenschaften, die Immobilien am Englberg seit Jahren zu den gefragtesten Adressen Landshuts machen.

Objektnummer: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

Sonstige Angaben

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: 26085076 - 84036 Landshut – Achdorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com