Landshut

Ein Zuhause mit Charakter – stilvolle Architektur und großzügiges Wohnen am begehrten Hofberg

Objektnummer: 26085090



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168.7 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 770 m^2

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085090
Wohnfläche	ca. 168.7 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2001
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 139 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	133.42 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.08.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie

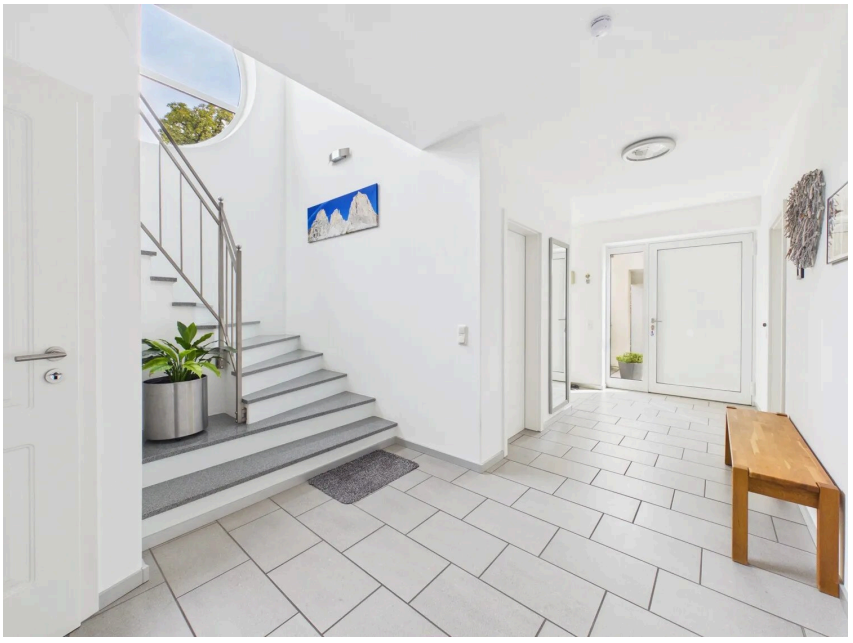




Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie

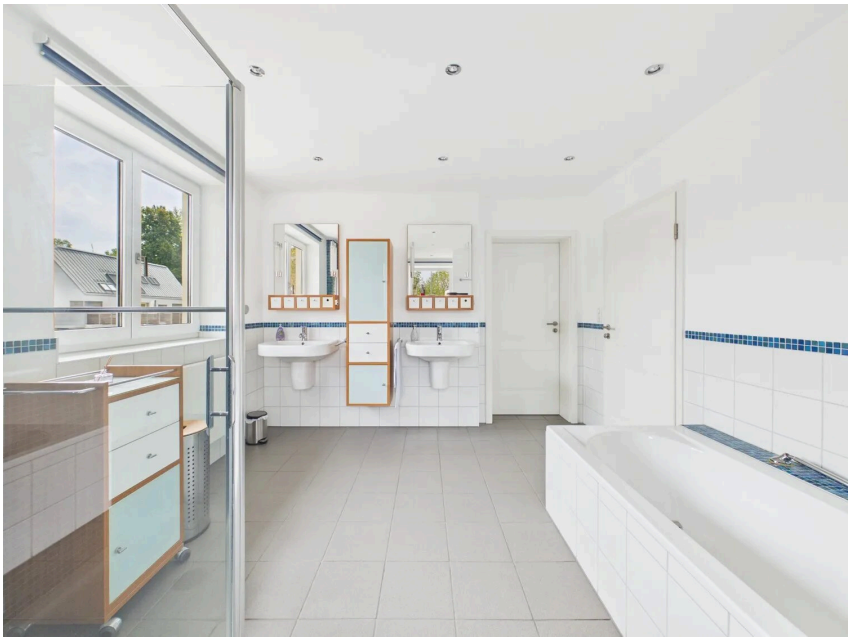




Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

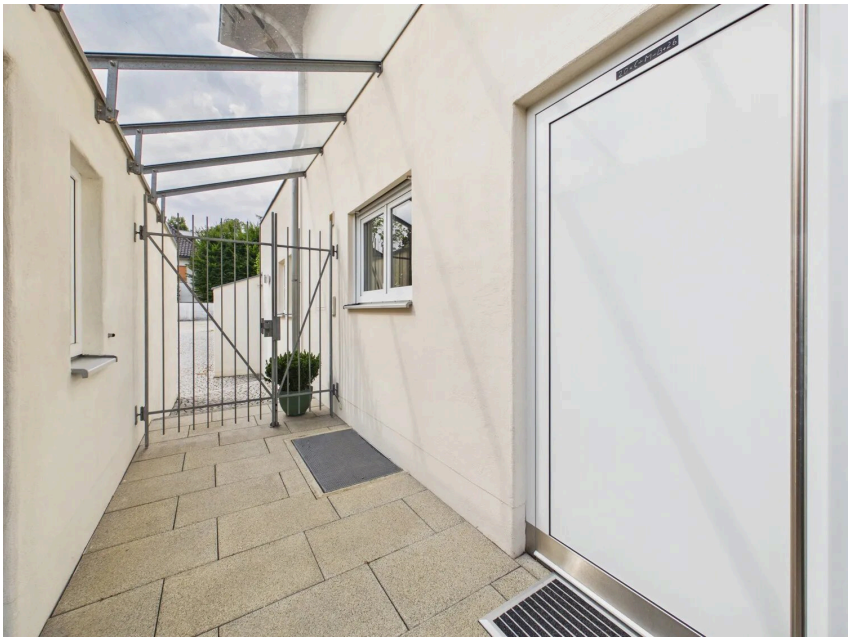
Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

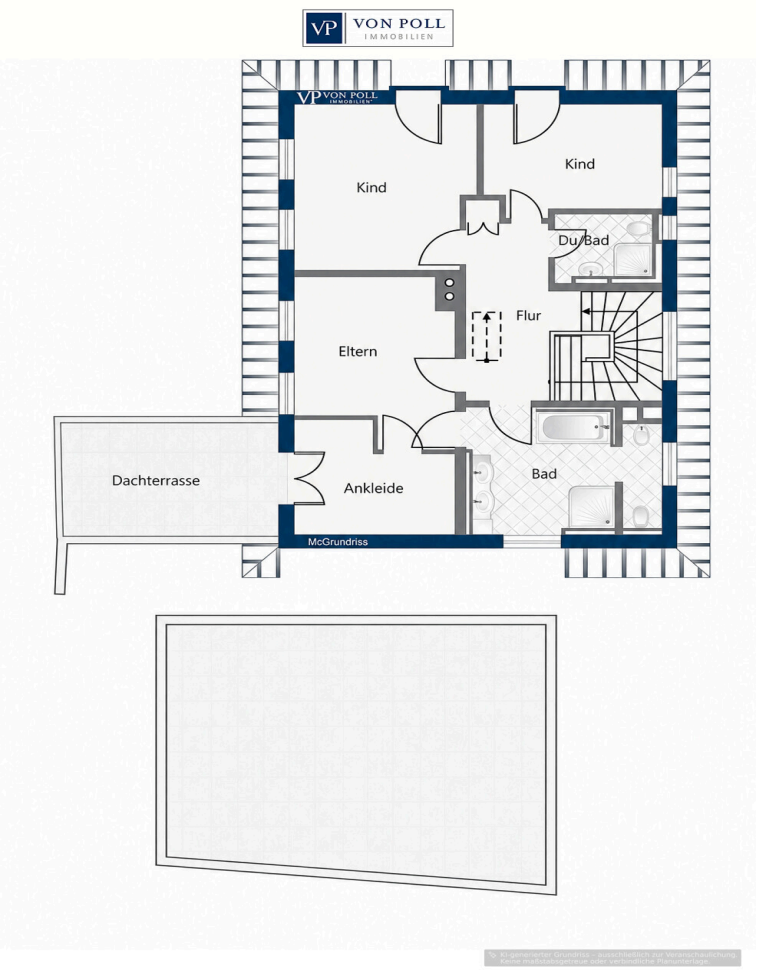
Die Immobilie

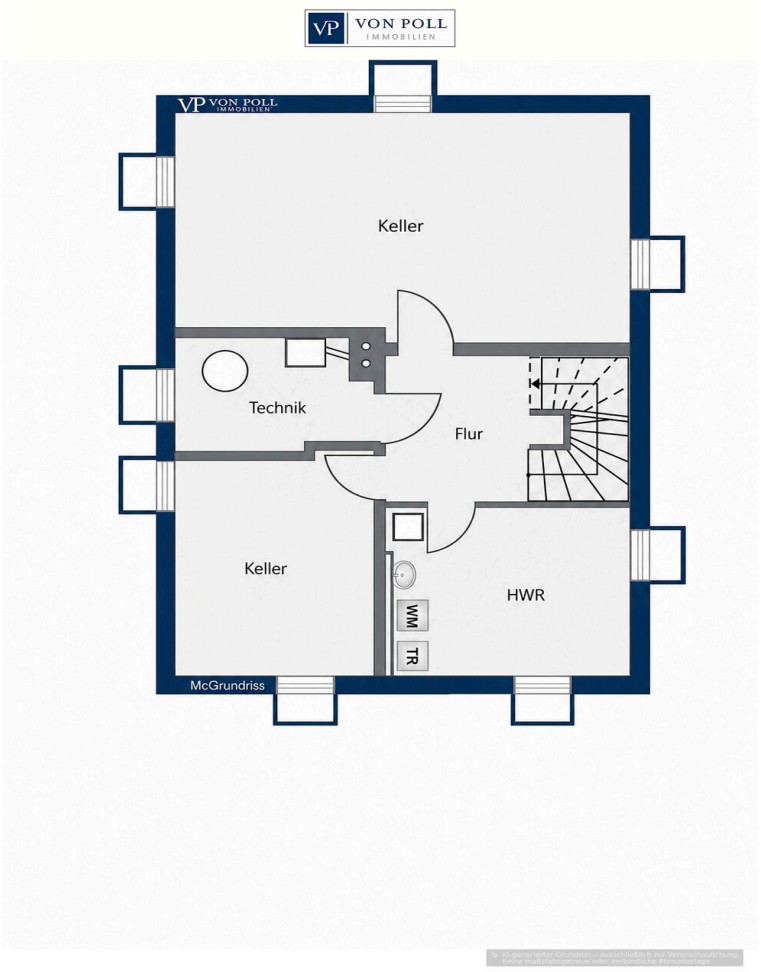


Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Kind
Kind
Du/Bad
Flur
Eltern
Dachterrasse
Ankleide
Bad
McGrundriss



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: 26085090 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Manche Häuser bieten lediglich Wohnfläche. Dieses Zuhause schenkt Lebensqualität. In einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage am beliebten Hofberg erwartet Sie ein hochwertig errichtetes Einfamilienhaus, das zeitlose Architektur, durchdachte Grundrisse und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl harmonisch miteinander verbindet.

Bereits die markante Architektur mit Walmdach, dem charakteristischen Rundfenster und der repräsentativen Eingangssituation verleiht der Immobilie einen unverwechselbaren Charakter. Im Inneren überzeugt das Haus mit rund 169 m² Wohnfläche, lichtdurchfluteten Räumen und einer idealen Aufteilung für Familien mit gehobenen Ansprüchen.

Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt des Hauses: Ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten schafft eine Atmosphäre zum Wohlfühlen. Die separate Küche mit Speisekammer, das Gäste-WC sowie die großzügige Diele runden diese Ebene perfekt ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Elternbereich mit Ankleide und Bad en Suite, zwei weitere Schlafzimmer, ein zusätzliches Badezimmer sowie ein Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder als weiteres Kinderzimmer.

Auch funktional lässt das Haus kaum Wünsche offen. Der Vollkeller bietet reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus sowie die weitläufige Einfahrt sorgen für höchsten Komfort im Alltag.

Die massive Bauweise, der gepflegte Gesamtzustand und die moderne Pelletheizung unterstreichen die Qualität dieser Immobilie. Der erfreulich niedrige Energieverbrauch spricht zusätzlich für die nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des Hauses.

Ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Qualität und eine der beliebtesten Wohnlagen Landshuts zu schätzen wissen – ein Haus, das auch nach vielen Jahren nichts von seiner Ausstrahlung verloren hat.

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Großzügiges Einfamilienhaus mit ca. 169 m² Wohnfläche
* Begehrte und ruhige Wohnlage am Landshuter Hofberg
* Sonniges, gepflegtes Grundstück mit viel Privatsphäre
* Heller Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang
* Panorama Holzkamin
* Zeitlose Architektur mit charakteristischem Rundfenster
* Großzügige Doppelgarage mit direktem Hauszugang
* Voll unterkellert mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Elternbereich mit Ankleide und Bad en Suite
* Zwei vollwertige Tageslichtbäder sowie Gäste-WC
* Separates Arbeitszimmer – ideal für Homeoffice oder Gäste
* Funktionale Küche mit praktischer Speisekammer
* Hochwertige, massive Bauweise und durchdachter Grundriss
* Effiziente Pelletheizung mit niedrigem Energieverbrauch
* Sonnige Terrasse und liebevoll angelegter Garten
* Hofgarten und Naturschutzgebiet „Isarleiten“ in unmittelbarer Nähe
* Landshuter Altstadt in wenigen Minuten erreichbar
* Hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten
* Schnelle Anbindung an B299, B11, B15 und die A92
* Familienfreundliches Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität
* Werthaltige Immobilie in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Ruhig. Gewachsen. Begehrt. Willkommen am Landshuter Hofberg.

Der Simmerbauerweg zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Landshuts. Eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohngebiet am beliebten Hofberg verbindet diese Lage höchste Lebensqualität mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier wohnen Sie naturnah und dennoch mitten im Leben.

Nur wenige Minuten entfernt laden der idyllische Hofgarten sowie das angrenzende Naturschutzgebiet zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Restaurants, Cafés, Boutiquen und Einkaufsmöglichkeiten in wenigen Minuten – bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Auto.

Familien profitieren von einem hervorragenden Angebot an Kindergärten, Schulen und weiterführenden Bildungseinrichtungen. Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Bäckereien, Banken sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt auf ganzer Linie. Über die B299, die Bundesstraßen B11 und B15 sowie die nur wenige Fahrminuten entfernte Autobahn A92 gelangen Sie schnell in Richtung München, Flughafen München, Regensburg, Deggendorf oder Dingolfing. Der gut ausgebaute öffentliche Nahverkehr gewährleistet zudem eine komfortable Anbindung innerhalb des gesamten Stadtgebiets.

Ob Natur, Sport, Kultur, Gastronomie oder Einkaufsmöglichkeiten – vom Simmerbauerweg aus erreichen Sie nahezu alle Ziele des täglichen Lebens in kürzester Zeit. Die einzigartige Kombination aus ruhigem Wohnen, unmittelbarer Nähe zum Hofgarten und den Isarleiten, einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie der hervorragenden Verkehrsanbindung macht diese Lage seit Jahrzehnten zu einer der wertstabilsten und gefragtesten Wohnadressen Landshuts.

Objektnummer: 26085090 - 84036 Landshut

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: 26085090 - 84036 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com