Landshut

Wohnen auf zwei Ebenen am Hofberg – eine Immobilie, viele Möglichkeiten

Objektnummer: 26085094



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26085094 - 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: 26085094 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085094
Wohnfläche	ca. 124 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	95.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

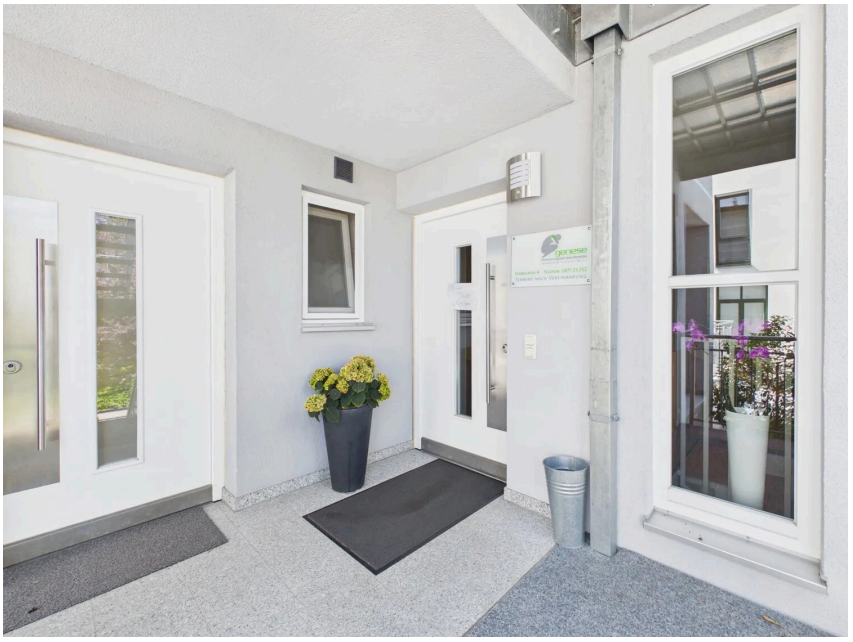
Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

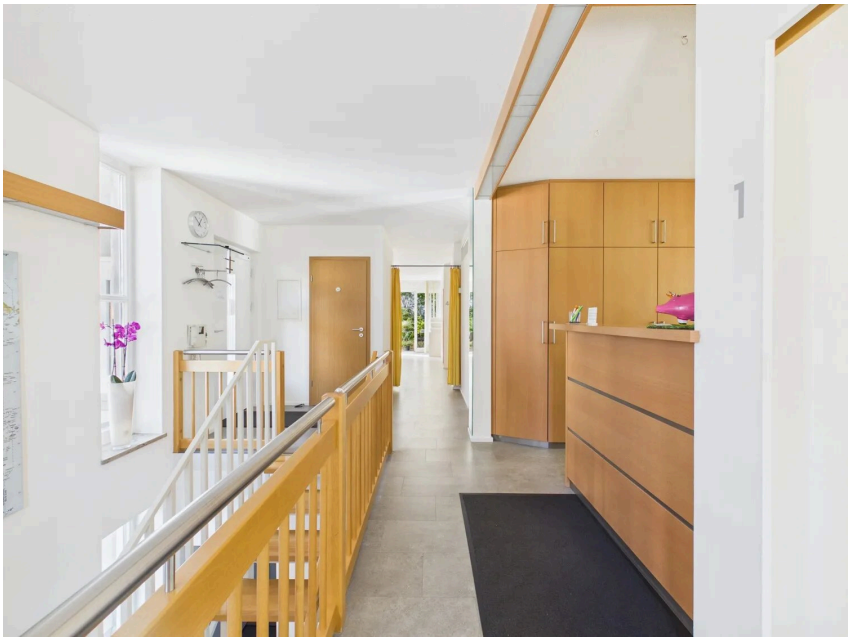
Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

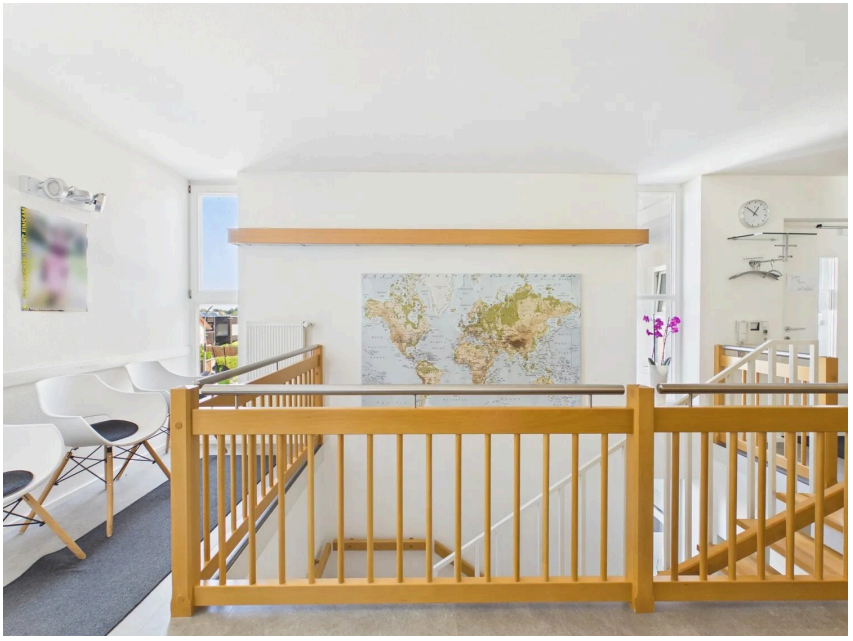
Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

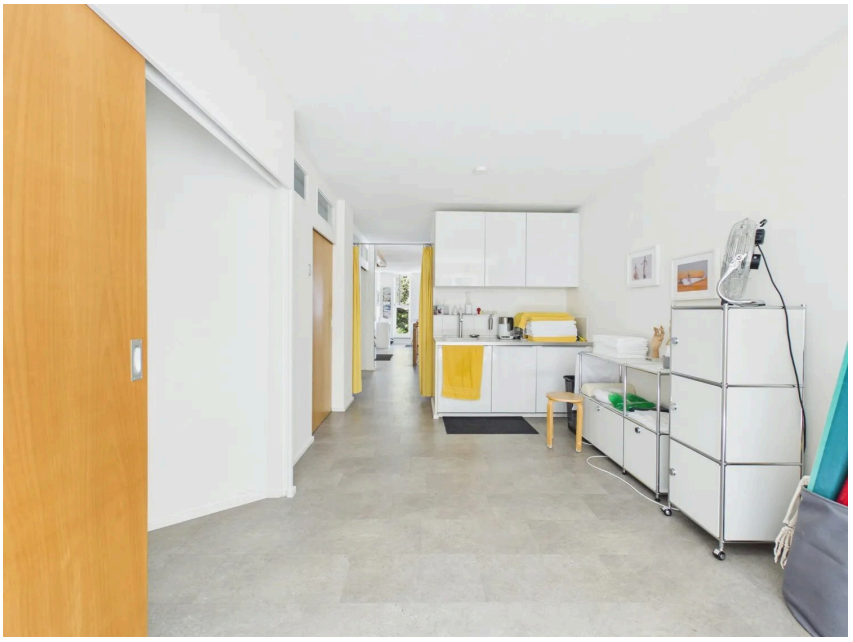
Die Immobilie

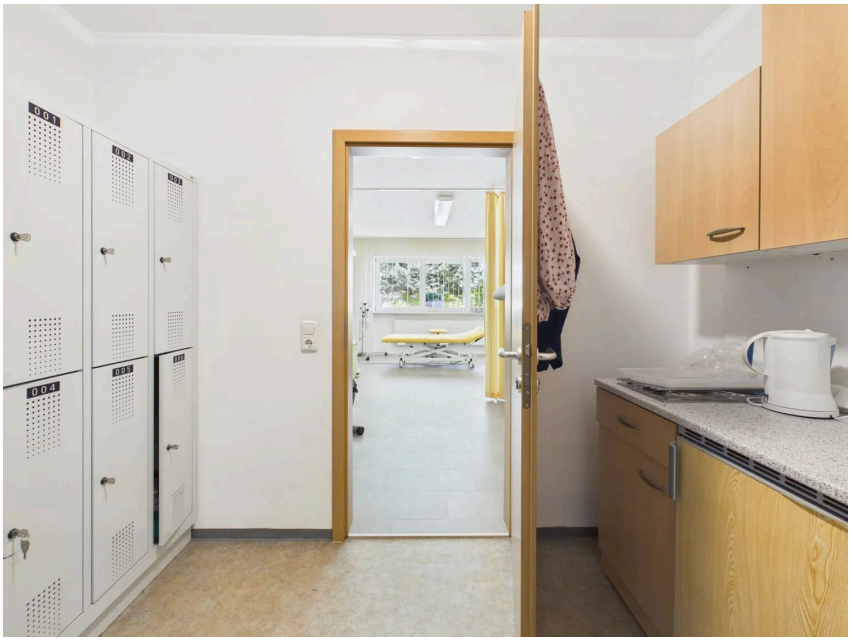




Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Die Immobilie

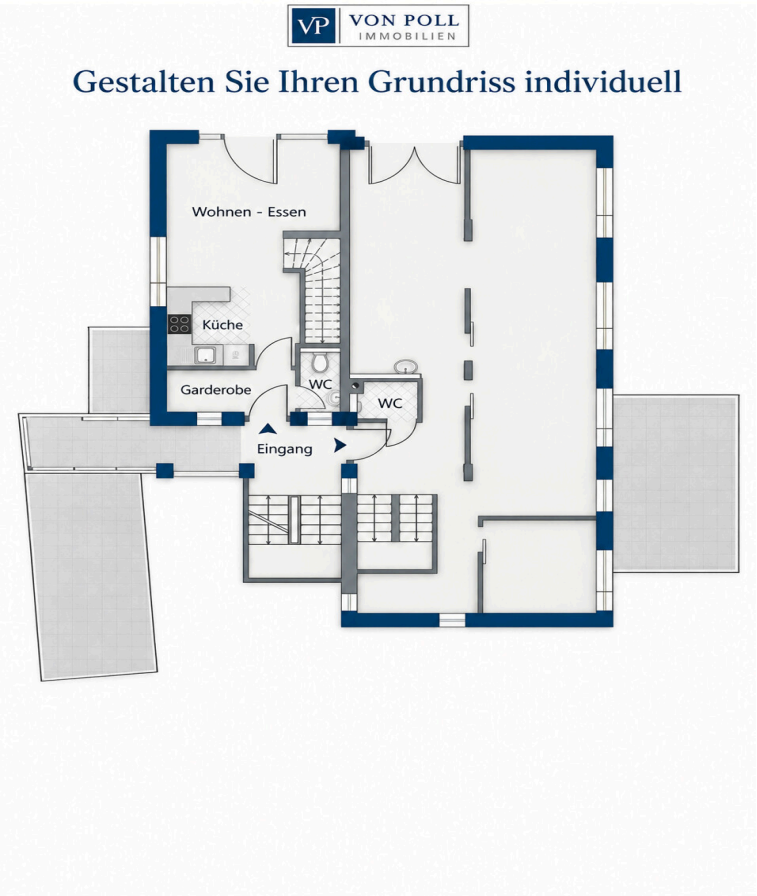




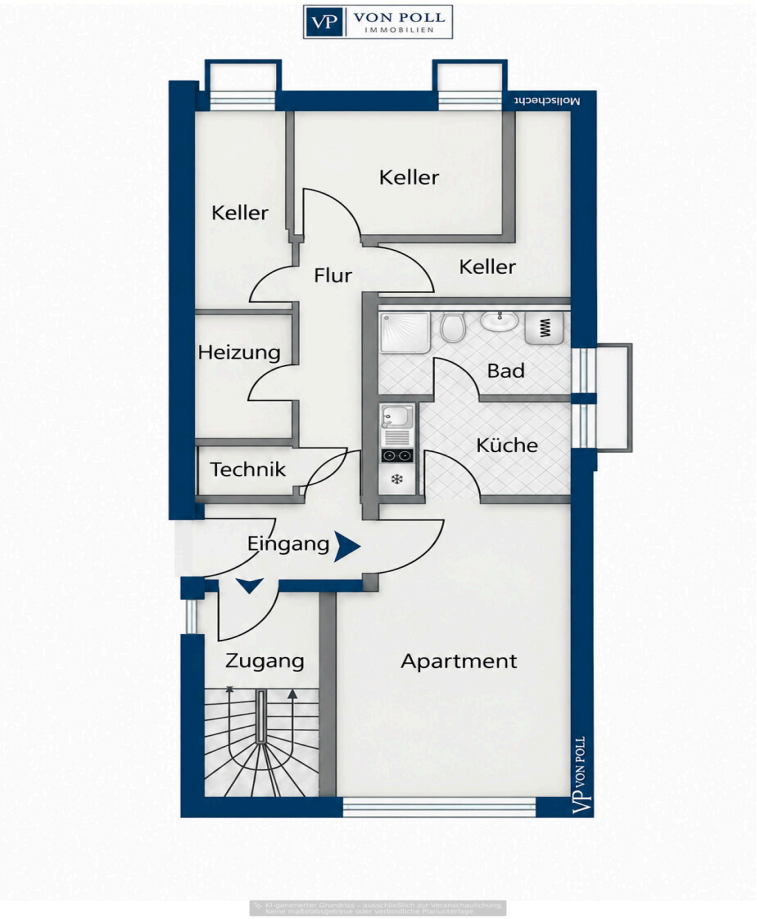
Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Grundrisse





* KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung. Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26085094 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Mitten am beliebten Landshuter Hofberg erwartet Sie eine Immobilie, die vor allem eines bietet: außergewöhnlich viele Möglichkeiten, das eigene Wohnkonzept zu verwirklichen.

Auf insgesamt ca. 124 m² erstreckt sich das Angebot über zwei Ebenen. Rund 94 m² befinden sich im Erdgeschoss, weitere ca. 30 m² im Untergeschoss. Zusammen entsteht das Potenzial für eine großzügige, individuelle Wohnung mit viel Platz für unterschiedliche Lebensmodelle – vom Paar über die Familie bis hin zur Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Das moderne und gepflegte Gebäude wurde 2005 in massiver Bauweise errichtet. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume, eine Terrasse schafft einen schönen Rückzugsort im Freien. Fußbodenheizung, Gas-Zentralheizung und drei Außenstellplätze unmittelbar am Gebäude ergänzen das attraktive Gesamtbild. Das Dach wurde 2026 neu saniert.

Das Besondere an dieser Immobilie ist ihre Flexibilität.

Derzeit werden die Flächen als physiotherapeutische Praxis genutzt und sind entsprechend vermietet. Perspektivisch eröffnen sich jedoch verschiedene Nutzungsmöglichkeiten: Denkbar ist die Gestaltung als großzügige Wohnung über zwei Ebenen, ebenso die Aufteilung in zwei separate Einheiten. Auch eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder die weitere Nutzung als Praxis stellt eine interessante Option dar.

Damit richtet sich das Angebot gleichermaßen an Eigennutzer, die sich ein individuelles Zuhause schaffen möchten, und an Kapitalanleger, die das vorhandene Nutzungspotenzial langfristig ausschöpfen wollen.

Für Kapitalanleger interessant: Ab Januar 2027 beträgt die monatliche Kaltmiete 1.470 Euro. Bei einem konkreten Eigennutzungswunsch hat die derzeitige Mieterin zudem Kooperationsbereitschaft signalisiert.

Auch wirtschaftlich präsentiert sich die Immobilie interessant. Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich ca. 260 Euro. Eine klassische externe Hausverwaltung bzw. ein Hausmeisterservice besteht derzeit nicht; die Eigentümer organisieren die Abrechnung gemeinschaftlich.

Die Lage am Hofberg verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen und einer hervorragenden Anbindung. Die Landshuter Innenstadt ist schnell erreichbar,

gleichzeitig bestehen gute Verbindungen in sämtliche Richtungen.

Eine Wohnung, viele Möglichkeiten: großzügig über zwei Ebenen wohnen, zwei separate Einheiten schaffen, Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden, vermieten oder die bestehende Nutzung fortführen.

Der Verkäufer zeigt sich bei einer möglichen Neugestaltung ausgesprochen kooperativ. Gerne unterstützen auch wir Sie dabei, die unterschiedlichen Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie zu prüfen und aus den vorhandenen Flächen genau das Konzept zu entwickeln, das zu Ihren Vorstellungen passt.

Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:
* Ca. 124 m² Gesamtfläche auf zwei Ebenen
* Ca. 94 m² im Erdgeschoss
* Ca. 30 m² im Untergeschoss
* Potenzial für großzügiges Wohnen auf zwei Ebenen
* Flexible Gestaltung als eine oder zwei Einheiten
* Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger
* Auch Wohnen & Arbeiten unter einem Dach denkbar
* Derzeit als physiotherapeutische Praxis vermietet
* Ab 01/2027 1.470 € monatliche Kaltmiete
* Helle und zeitgemäße Räumlichkeiten
* Terrasse als attraktive Außenfläche
* Komfortable Fußbodenheizung
* 3 Außenstellplätze direkt am Objekt
* Dach 2026 neu saniert
* Attraktive Lage am Landshuter Hofberg mit kurzen Wegen zur Innenstadt

Objektnummer: 26085094 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Hofberg – stadtnah wohnen, Natur genießen und bestens angebunden sein

Die Immobilie befindet sich am beliebten Landshuter Hofberg – einer attraktiven Wohnlage, die kurze Wege zur Innenstadt mit viel Grün, hervorragender Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert verbindet.

Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Restaurants und Cafés ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig liegen mit dem weitläufigen Hofgarten, zahlreichen Spazier- und Freizeitwegen sowie mehreren Spielplätzen attraktive Möglichkeiten zur Erholung praktisch vor der Haustür. Die Burg Trausnitz, eines der Wahrzeichen Landshuts, prägt das besondere Umfeld und unterstreicht den hohen Wohn- und Freizeitwert dieser Lage.

Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in gut erreichbarer Umgebung. Die Landshuter Krankenhäuser und medizinischen Einrichtungen sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein großer Pluspunkt ist die Verkehrsanbindung: Über B15, B11 und B299 sind sowohl die verschiedenen Stadtteile als auch das Landshuter Umland hervorragend angebunden. Die A92 ermöglicht darüber hinaus eine schnelle Verbindung in Richtung München, Flughafen München und Deggendorf. Auch Richtung Regensburg bestehen gute Verkehrsanbindungen.

Damit vereint der Hofberg vieles, was eine nachhaltige Wohnlage auszeichnet: Nähe zur Altstadt, Natur und Freizeitmöglichkeiten, eine umfassende Infrastruktur sowie kurze Wege in nahezu alle Richtungen.

Eine Lage, die sowohl für Eigennutzer und Familien als auch für Berufspendler und Kapitalanleger langfristig attraktiv ist.

Objektnummer: 26085094 - 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: 26085094 - 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