Landshut

Kleines Häuschen, großes Potenzial – seltene Gelegenheit in Landshut-Achdorf!

Objektnummer: 26085120



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 435 m²

Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085120
Wohnfläche	ca. 91 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1940
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 30 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	285.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie





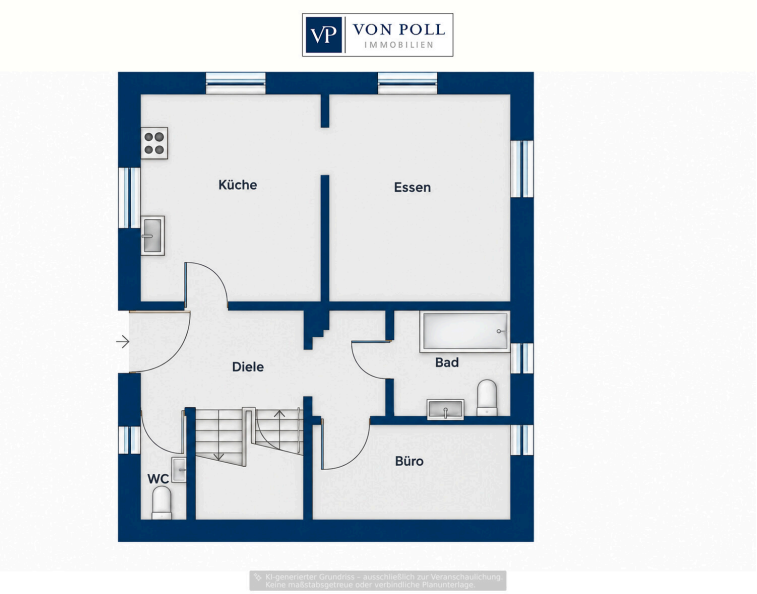
Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Die Immobilie

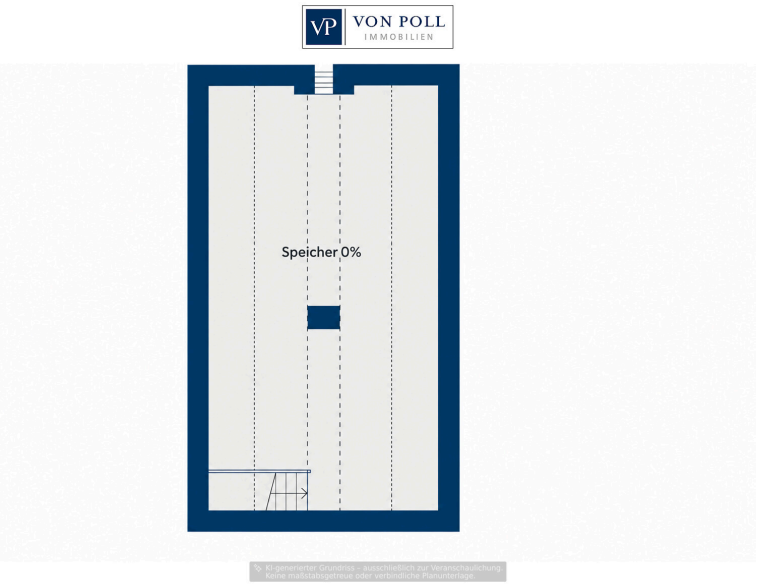


Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

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: 26085120 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Ein eigenes Häuschen in Landshut-Achdorf, ein schönes Grundstück, zwei Garagen und das zu einem ausgesprochen attraktiven Kaufpreis – eine Gelegenheit, die man sich nicht entgehen lassen sollte!

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1940 befindet sich in angenehm ruhiger, zurückversetzter Lage in zweiter Reihe und bietet auf einem ca. 435 m² großen Grundstück rund 91 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen.

Das Haus überzeugt durch seinen ursprünglichen Charakter, eine gemütliche Raumaufteilung und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befinden sich eine geräumige Küche, ein Essbereich, ein weiteres Zimmer, ein Badezimmer sowie ein separates WC. Im Obergeschoss stehen weitere Wohn- und Schlafräume zur Verfügung. Holzverkleidete Decken und Dachschrägen verleihen dem Haus seinen besonderen Charme.

Ein kleiner, ursprünglicher Vorratskeller sowie ein zusätzlicher Speicher ergänzen das Raumangebot.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem modernisierungs- und sanierungsbedürftigen Zustand. Einzelne wichtige Maßnahmen wurden jedoch bereits durchgeführt: So wurden 2012 die Fenster mit Außenrollläden erneuert und 2024 die Gaszentralheizung ausgetauscht.

Der geschützte Innenhof bietet Privatsphäre und Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Ob für ein junges Paar, eine kleine Familie, als kompakter Altersruhesitz oder für Menschen, die stadtnahes Wohnen mit einem eigenen Grundstück verbinden möchten – dieses Häuschen bietet zahlreiche Möglichkeiten.

Unser Fazit: Eine seltene Gelegenheit in Landshut-Achdorf! Ein charmantes kleines Haus mit eigenem Grundstück, zwei Garagen und viel Potenzial – und das für nur 325.000 Euro!

Wer schon länger vom eigenen Häuschen in Landshut träumt und bereit ist, selbst Hand anzulegen, sollte sich diese Gelegenheit unbedingt ansehen.

Objektnummer: 26085120 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Landshut-Achdorf – charmant, stadtnah und lebenswert!

Die Immobilie befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Achdorf, in einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage in attraktiver Innenstadtnähe. Besonders reizvoll ist die zurückversetzte Position des Hauses in zweiter Reihe, die ein geschütztes Wohnumfeld mit den Vorzügen des urbanen Lebens verbindet.

Achdorf zählt zu den gefragten Wohnlagen Landshuts und hat sich trotz seiner Nähe zum Stadtzentrum einen angenehm ursprünglichen, beinahe dörflichen Charakter bewahrt. Die historische Kirche St. Margaret prägt das nähere Umfeld und verleiht dem Viertel seinen besonderen Charme.

Die Infrastruktur überzeugt durch kurze Wege: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Auch das Krankenhaus Landshut-Achdorf ist schnell erreichbar. Der nahegelegene Südbahnhof sowie verschiedene Busverbindungen gewährleisten eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren malerischen Gassen, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés ist bequem mit dem Fahrrad oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Landshut selbst gehört zu den attraktivsten Städten Niederbayerns. Die beeindruckende Altstadt, die Burg Trausnitz, die Isarauen sowie ein vielfältiges Kultur-, Freizeit- und Gastronomieangebot schaffen eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität. Gleichzeitig profitiert die Stadt von ihrer wirtschaftlichen Stärke und der Nähe zur Metropolregion München.

Über die Bundesstraßen und die Autobahn A92 bestehen gute Verbindungen nach München, zum Flughafen sowie in Richtung Regensburg und Deggendorf.

Eine Lage, die das Beste aus zwei Welten vereint: ruhiges Wohnen in gewachsener Nachbarschaft und gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 26085120 - 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: 26085120 - 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