Landshut

Zwei Wohnungstüren. Ein gemeinsamer Garten. Zweifamilienhaus in Landshut-Münchnerau

Objektnummer: 26085122



KAUFPREIS: 865.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 215 m² • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 799 m²

Objektnummer: 26085122 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085122 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085122
Wohnfläche	ca. 215 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	865.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26085122 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

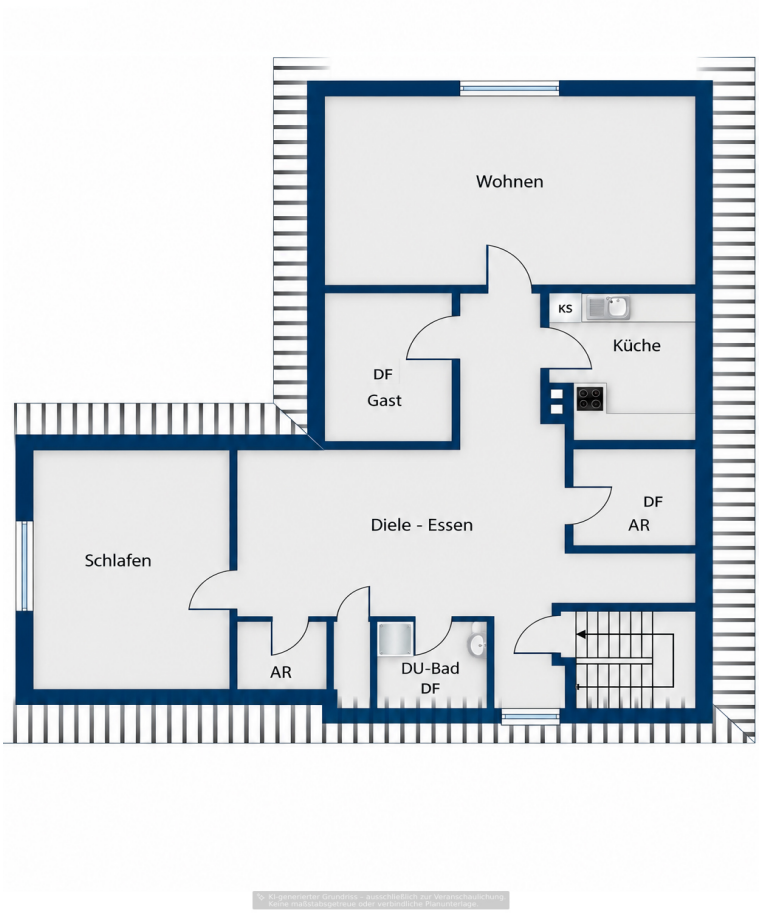
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	17.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	122.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26085122 - 84034 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: 26085122 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Zwei Wohneinheiten. Ein Zuhause für Generationen. Freistehendes Zweifamilienhaus in Landshut-Münchnerau!

In attraktiver Wohnlage von Landshut-Münchnerau präsentiert sich dieses freistehende Zweifamilienhaus als interessante Gelegenheit für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder Käufer, die großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Auf einem ca. 799 m² großen Grundstück bietet die im Jahr 1979 errichtete Immobilie rund 215 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei eigenständige Wohneinheiten. Eine durchdachte Aufteilung, großzügige Räumlichkeiten und der weitläufige Garten schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen – mit ausreichend Privatsphäre für jeden Einzelnen.

Zwei Wohnungen – zahlreiche Möglichkeiten!

Beide Wohneinheiten sind über einen gemeinsamen Hauseingang und das zentrale Treppenhaus separat zugänglich.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer großzügigen und familienfreundlichen Raumaufteilung. Mittelpunkt ist der gemütliche Essbereich mit traditionellem Kachelofen, der insbesondere in der kälteren Jahreszeit eine behagliche Wohnatmosphäre schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Wohnzimmer, eine Küche, zwei Schlafzimmer – eines davon mit angrenzender Ankleide – sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer. Ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden diese Wohnebene ab.

Auch die Wohnung im Obergeschoss bietet ein angenehmes Raumgefühl und eine funktionale Aufteilung. Ein großzügiger, zentral gelegener Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Hinzu kommen ein Wohnzimmer, eine separate Küche, ein Schlafzimmer, ein Gästezimmer, ein Duschbad sowie zwei praktische Abstellräume.

Ein Grundstück, das Freiraum schafft!

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit seinen weitläufigen Grünflächen. Die schöne Terrasse im Erdgeschoss lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und eröffnet einen herrlichen Blick in den eigenen Garten. Ob als Spielfläche für Kinder, Rückzugsort zum Entspannen oder für gemeinsame Familienfeste – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Ein Gartenhaus, der großzügige Keller sowie eine Doppelgarage und zwei zusätzliche Carportstellplätze unterstreichen das attraktive Platzangebot dieser Immobilie.

Solide Substanz mit individuellem Gestaltungspotenzial!

Das Wohnhaus befindet sich in einem insgesamt gepflegten Zustand und überzeugt durch seine solide Bauweise. Einzelne Modernisierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt, darunter der teilweise Austausch der Fenster sowie die Erneuerung der Ölzentralheizung im Jahr 2014.

Gleichzeitig entspricht die Ausstattung in Teilen noch dem ursprünglichen Baujahr. Je nach persönlichen Ansprüchen und Vorstellungen bieten sich daher Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an, um die Immobilie zeitgemäß und individuell weiterzuentwickeln.

Unser Fazit:

Ein freistehendes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück, zwei eigenständigen Wohneinheiten und vielseitigem Potenzial in Landshut-Münchnerau. Besonders interessant für Familien, die mehrere Generationen unter einem Dach vereinen möchten, ohne dabei auf ihre Eigenständigkeit verzichten zu müssen.

Eine Immobilie mit Platz, Möglichkeiten und Perspektive – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses interessante Angebot persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 26085122 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick
* Freistehendes Zweifamilienhaus in Landshut-Münchnerau
* Zwei eigenständige Wohnungen mit separaten Zugängen
* Ca. 122 m² Wohnfläche im Erdgeschoss und ca. 94 m² im Obergeschoss
* Ideal für Mehrgenerationenwohnen
* Ca. 799 m² großes Grundstück mit Garten und Gartenhaus
* Helles, großzügiges Wohnzimmer im Erdgeschoss
* Gemütliches Esszimmer mit Kachelofen und sichtbaren Holzbalken
* Große Terrasse mit direktem Zugang vom Wohn-, Ess- und Schlafzimmer
* Schlafzimmer mit eigener Ankleide im Erdgeschoss
* Zusätzliches Zimmer für Gäste oder Homeoffice
* Offener Essbereich im Dachgeschoss
* Voll unterkellert mit viel Stauraum
* Doppelgarage und zwei überdachte Stellplätze
* Ruhige Lage in gewachsener Nachbarschaft

Objektnummer: 26085122 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage im Landshuter Stadtteil Münchnerau. Die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zu den Grünflächen im Westen der Stadt machen die Lage besonders attraktiv für Familien und alle, die naturnah wohnen und die Vorzüge der Stadt in Reichweite haben möchten.

Für den täglichen Bedarf stehen eine Bäckerei in fußläufiger Entfernung sowie Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke und Arztpraxen im näheren Umfeld zur Verfügung. Das Einkaufszentrum Landshut Park ergänzt das Angebot. Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet Verbindungen zum Landshuter Hauptbahnhof und in die Altstadt.

Die Wege in Richtung Siebensee und Flutmulde laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein. Die historische Landshuter Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten ist ebenfalls gut erreichbar.

Berufspendler profitieren von der Anbindung an die A92 in Richtung München und Deggendorf. Auch der Flughafen München ist über die Autobahn gut erreichbar. So verbindet Münchnerau ruhiges Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen im Alltag und einer guten regionalen Anbindung.

Objektnummer: 26085122 - 84034 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: 26085122 - 84034 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