

LANDSHUT - ACHDORF

SONNIGER WEITBLICK: EFH MIT GROSSEM GRUNDSTÜCK

AB SOFORT VERFÜGBAR

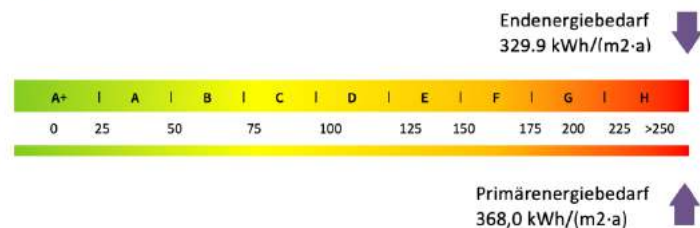
Bieterverfahren: ab 650.000 €

ECKDATEN:

Objektart:	Einfamilienhaus mit Hobby-Werkstatt
Kaufpreis:	ab 650.000€ im Bieterverfahren
Wohnfläche:	ca. 110 m ²
Nutzfläche:	ca. 120 m ²
Baujahr Haus:	1957
Grundstücksfläche:	1206 m ²
Käuferprovision:	3,57% inkl. MwSt.
Zustand:	Renovierungsbedürftig
Stellplätze:	1 Garage und Stellplätze vor Haus

Energieträger:	Erdgas, Braunkohle, Stückholz
Baujahr Heizung:	1991
Energieausweis gültig bis:	14.07.2029

Energiebedarf:



CO₂-Emission 88,7 [kg/(m²·a)]



Ihr Ansprechpartner
Frau Karina Habereder
Tel: 0871 / 9669 1881
Web: www.habereder.la
E-Mail: info@habereder.la



Anbieter
Habereder Immobilien & Verwaltung
Oberndorferstraße 57
84032 Landshut

GROßES GRUNDSTÜCK MIT ALTBESTAND

IMPRESSIONEN - AUSBLICK



WOHNZIMMER



Objektbeschreibung:

Das großzügige Grundstück ist derzeit mit einem Einfamilienhaus mit Hobby-Werkstatt aus dem Baujahr 1958 bebaut. Durch die Süd-Ausrichtung des Grundstücks hat man den ganzen Tag Sonne und genießt einen wunderschönen Blick ins Achdorfer Tal. Das Haus kann entweder liebevoll saniert werden, oder das Grundstück kann mit einem Neubau beplant werden. Die künftige Bebauung richtet sich nach §34 BauGB.

Ausstattung:

- Süd-Ausrichtung und traumhafter Weitblick ins Achdorfer-Tal
- Neubebauung mit Mehrfamilienhaus möglich
- Natürlich eingewachsener Garten
- Aufgeteilt in: Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, 2 kleine Kinderzimmer, Bad. Im UG: Vorraum zum Wohnbereich und noch eine große Hobby-Werkstatt mit separatem Büro. Voll unterkellert.
- Öl-Zentralheizung aus Baujahr 1991, Kaminöfen in der Küche und in der Werkstatt
- Einzelgarage direkt im Haus, zusätzlich Stellplätze im Hof

Lage:

In Landshut – Achdorf zentrale Lage, unweit der Innenstadt (1,5 km), bequem erreichbar zu Fuß oder mit dem Rad. Gute Verkehrsanbindung: Mit dem Bus (Linie 1,101), Haltestelle direkt gegenüber. Durch den nahe gelegenen Bahnhof Süd (ca. 8 Gehminuten) schnelle direkte Verbindung zum Hbf. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Ärzte usw.) befinden sich in naher Umgebung. Die Grundschule Carl-Heiß sowie das Sportzentrum Landshut West sind ebenfalls gut erreichbar.

DIELE



IMPRESSIONEN – Garten mit Blick auf St. Margaret



GARTEN



AUSBLICK



WERKSTATT



AUßENANSICHT

LAGEPLÄNE



Lage:

Lage:

In Landshut – Achdorf zentrale Lage, unweit der Innenstadt (1,5 km), bequem erreichbar zu Fuß oder mit dem Rad.

Gute Verkehrsanbindung: Mit dem Bus (Linie 1,101), Haltestelle direkt gegenüber. Durch den nahe gelegenen Bahnhof Süd (ca. 8 Gehminuten) schnelle direkte Verbindung zum Hbf.

Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Supermarkt, Apotheke, Ärzte usw.) befinden sich in naher Umgebung.

Die Grundschule Carl-Heiß sowie das Sportzentrum Landshut West sind ebenfalls gut erreichbar.

Vom Garten des Hauses hat man einen wunderschönen Blick auf die Kirche St. Margaret.



Landshut-Süd >> HbF-La; >> München ca. 1 Stunde



Haltestelle Landratsamt (Linie 1, 101) direkt gegenüber



Fußweg zur Innenstadt ca. 15 Minuten



Autobahn ca. 10-15 Fahrminuten



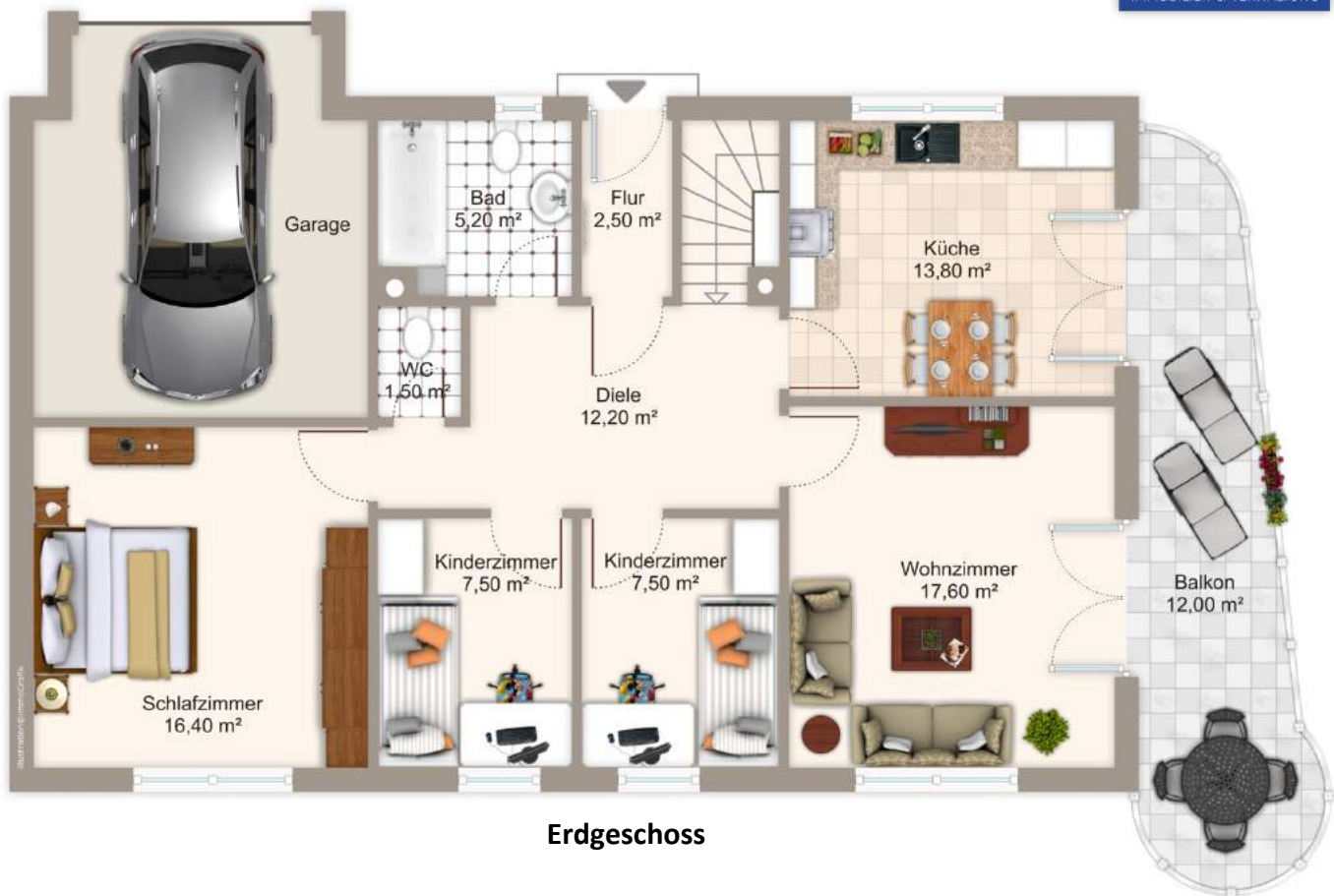
Flughafen ca. 30 Fahrminuten



© Daten: [Bayerische Vermessungsverwaltung](#), [EuroGeographics](#)



Map data ©2019 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google



Objektbeschreibung:

Das Haus besticht durch eine klar strukturierte Raumaufteilung und einen traumhaften Garten. Das Grundstück hat viel Potential hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung.

Vom Eingangsbereich des Hauses gelangen Sie direkt in die großzügige Diele. Es gibt eine gemütliche Küche mit einem Holzofen, der gerade zur kalten Jahreszeit für eine behagliche Wärme sorgt. Der 12qm große Balkon ist sowohl von der Küche, als auch vom Wohnzimmer zugänglich. Neben 2 Kinderzimmern gibt es noch das Elternschlafzimmer und das Badezimmer mit separatem WC, beides mit baujahrstypischem Charme. Der Ausblick Richtung Achdorfer-Tal ist einfach unbeschreiblich schön. Hier ist der sonnige Weitblick garantiert und sehr beeindruckend.

Renovierungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Punkte: Elektro, Fenster und Türen. Ebenso sollte die Dämmung des Hauses im Wohnbereich modernen Ansprüchen angepasst werden. Im Wohnbereich müssen die abgewohnten Anstriche und Tapeten erneuert werden. Der (nicht isolierte) Dachstuhl überspannt mit einem einzigen großen Raum die Hausfläche; der Zugang ist vom Hausflur aus über eine Zugtreppe gegeben.

Vom Erdgeschoss gelangen Sie über eine Treppe in das Untergeschoss, das den Wohnbereich durch einen Vorraum zweckmäßig ergänzt. Von dort gelangt man direkt in einen Teilbereich des Gartens. Durch diesen Vorraum hat man auch Zugang zum Werkstattbereich bzw. über eine Wendeltreppe nach unten in den Keller.

Der Raum im Untergeschoss, den die ehemalige Schlosserei einnahm, eignet sich für Hobbies und vielfältige Nutzung. Die Raumgröße und -höhe und das Potential für die Anbindung an den Garten machen ihn für den Ausbau zu Wohnzwecken sehr interessant. Im Werkstattbereich befindet sich ein separater großzügiger Büroraum mit schönem südlichen und westlichem Gartenblick. Im hinteren Teil der Werkstatt, derzeit Heizungsraum und ehemaliges Lager, findet man reichlich Nutzraum. Angrenzend dazu, baulich abgetrennt, liegt ein ehemals gewerblicher Raum mit separatem Zugang. Von den Räumlichkeiten dieser Ebene haben Sie Zutritt zum nördlichen Teilbereich des Gartens. Dieser ist mit einer Zufahrtsrampe an die Straße angebunden.

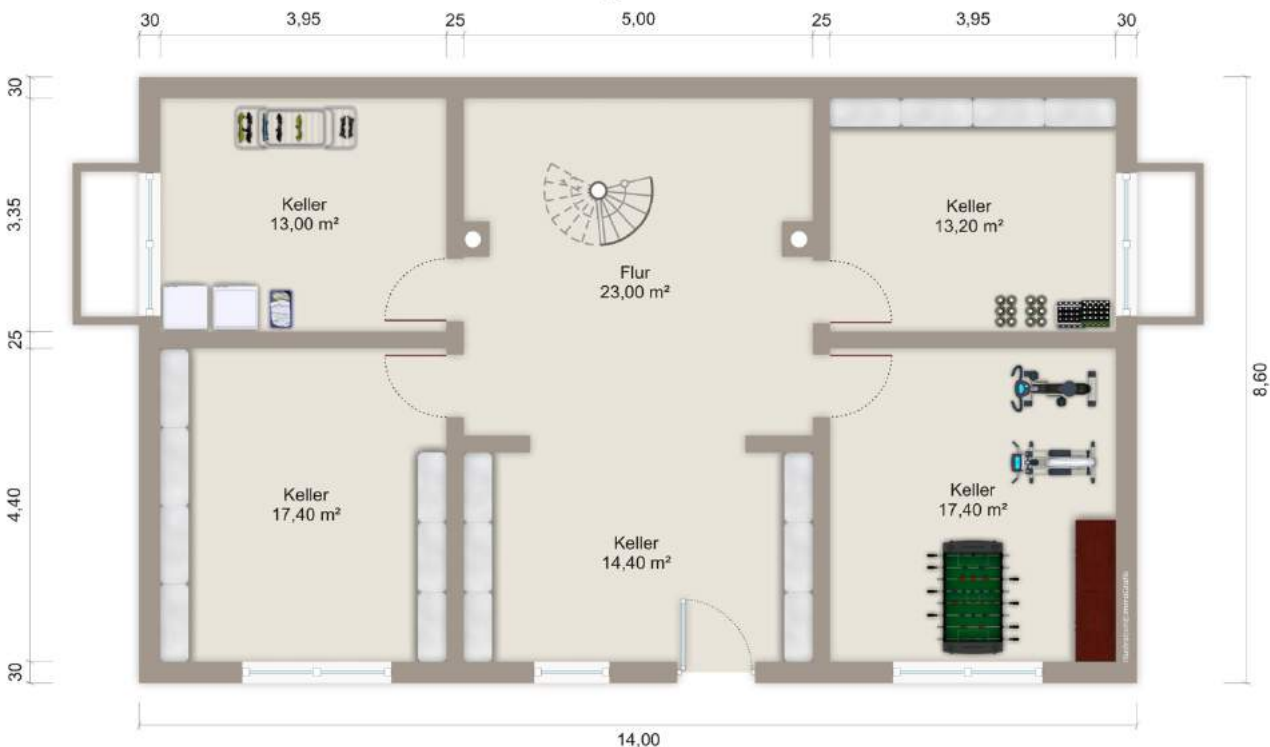
Das Kellergeschoß gliedert sich in einen zentralen Hauptraum mit ebenerdigen Zugang zum Garten. Beidseitig davon gibt es gartennahe, helle Räume mit Fenstern nach Westen und im hinteren Bereich nochmals 2 Stauräume.

Wenn Sie in den Garten treten, eröffnet sich eine Idylle, die man in dieser Lage so nicht vermuten würde. Nahezu komplette Ruhe kann man in dieser Gartenanlage genießen. Der Blick erfreut sich an den alten Obstbäumen und an dem sich über verschiedene Ebenen erstreckenden natürlichen Garten. Wunderschön ist auch der Ausblick auf die nahe Kirche St. Margaret.

GRUNDRISSE



Untergeschoss



Keller

HINWEISE

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an Habereder Immobilien & Verwaltung, vertreten durch Karina Habereder, Oberndorferstraße 57, 84032 Landshut, eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % einschl. 19% Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposees stammen vom Eigentümer. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten. Wir stehen Ihnen gerne jederzeit zur Verfügung und freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme.

WIDERRUFSBELEHRUNG

Widerrufsbelehrung für Verbraucher

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns Habereder Immobilien & Verwaltung, vertreten durch Karina Habereder, Oberndorferstraße 57, 84032 Landshut. Telefon: 0871 / 9669 1881 Fax: 0871 / 9669 1882 info@habereder.la mittels einer eindeutigen Erklärung über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist.

Habereder Immobilien & Verwaltung, vertr. d. Karina Habereder · Oberndorferstraße 57 · 84032 Landshut · 0871 / 9669 1881 · info@habereder.la

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.