



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sofort besichtigen

360°

Jetzt Termin vereinbaren.



EINFACH MEHR.



Objektnummer FALC-SaHo-67168

Einfamilienhaus mit ETW, Garten und Doppelgarage

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

375.000,00 €

3,57% inkl. 19% MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	223,0 m²
Grundstücksfläche	460,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Baujahr	1904
Ausstattungskategorie	Standard
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	15.04.2035
Energiekennwert	177,3 kWh kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	F
Ausstelldatum	16.04.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Lage

Die Immobilie befindet sich in 94405 Landau an der Isar, einer aufstrebenden Kleinstadt im Herzen Niederbayerns. Die Stadt überzeugt durch ihre ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten – sind in wenigen Minuten erreichbar.

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über die B20 sowie die nahegelegene Autobahn A92 erreichen Sie größere Städte wie Dingolfing, Deggendorf oder sogar München in kurzer Zeit. Auch der Bahnhof Landau (Isar) mit regelmäßigen Verbindungen sorgt für eine ausgezeichnete Erreichbarkeit.

Die Umgebung lädt mit ihren zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, der Nähe zur Isar und den umliegenden Naturgebieten zu Aktivitäten im Freien ein. Ob Radfahren, Wandern oder einfach Entspannen – hier genießt man Lebensqualität pur.

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein freistehendes Mehrfamilienhaus in solider Bauweise auf einem ca. 460 m² großen Grundstück in Landau an der Isar. Die Immobilie umfasst zwei Wohneinheiten: eine renovierte Eigentumswohnung sowie ein größeres, dreigeschossiges Einfamilienhaus. Insgesamt ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 223 m² – ca. 55 m² entfallen auf die Eigentumswohnung, ca. 168 m² auf das Einfamilienhaus.

Die Eigentumswohnung ist vermietet und erwirtschaftet eine monatliche Kaltmiete von 515 Euro – ideal für Kapitalanleger. Das Einfamilienhaus wurde im Jahr 1904 errichtet, 1984 im Zuge einer Aufstockung erweitert und dabei auch das Dach saniert. Es befindet sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch viel Potenzial – sei es zur Eigennutzung oder als weiteres Mietobjekt. Das Haus ist auf drei Etagen aufgeteilt und eignet sich somit hervorragend für größere Familien oder ein Mehrgenerationenkonzept.

Gerne möchten wir Ihnen die Zeit bis zu einem Besichtigungstermin mit unserem 360° Immobilienrundgang versüßen. Kopieren Sie hierzu einfach den folgenden Link und lassen Sie sich verzaubern:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/3115574?accessKey=68cb>

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

Die Eigentumswohnung wurde 2018 vollumfänglich renoviert. Sie besteht aus zwei Zimmern und einer separaten Küche, verfügt über eine Fußbodenheizung, die durch eine eigene Gastherme betrieben wird. Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Balkon sowie eine Garage.

Das Einfamilienhaus ist auf drei Etagen verteilt und bietet insgesamt sechs Schlafzimmer, zwei Küchen, drei Badezimmer, ein Wohnzimmer sowie einen Abstellraum. Die Raumaufteilung ist wie folgt:

Erdgeschoss: offene Küche, Abstellraum, Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer

Obergeschoss: drei Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer

Dachgeschoss: zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer

Zum Haus gehören außerdem ein Balkon im Obergeschoss, eine Terrasse mit Gartenzugang sowie eine eigene Garage. Die Beheizung erfolgt über eine eigene Ölzentralheizung. Obwohl sich das Gebäude in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet, ist das Potenzial für individuelle Anpassungen und Modernisierungen deutlich erkennbar.

Sonstiges

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst! Terminvorschläge an: sami.hoerauf@falcimmo.de

Da wir die Termine für Besichtigungen mit größter Sorgfalt planen, bitten wir Sie um Verständnis dafür, dass Termine ausschließlich in schriftlicher Form per E-Mail vereinbart werden können. Um fair und gerecht gegenüber jedem unserer Interessenten zu werden ist dies unumgänglich. Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!

Geben Sie bitte immer die vollständige ADRESSE und RUFNUMMER an!

Ihr Ansprechpartner: Sami Hörauf, sami.hoerauf@falcimmo.de

Sie denken selbst über die Veräußerung Ihrer Immobilie nach oder möchten einfach nur wissen, was diese wert ist? Bei uns erhalten Sie kostenlos eine professionelle Wertermittlung! Gehen Sie

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

hierzu auf:

<https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html>

oder kontaktieren Sie uns.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich durch Verhandlungen auch verändern kann. Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

Energie:

Energieausweis: Energieverbrauchsausweis

Wesentliche Energieträger: Heizöl, Erdgas E, Strom

Endenergiebedarf: 177,3 kWh kWh(m²*a)

Energieeffizienzklasse: F

Ausstellungsdatum: 16.04.2025

Gültig bis: 15.04.2035

Heizungsart: Gas-Heizung, Heizöl, Erdgas E, Strom

Baujahr Wärmeerzeuger: 2013, 2019

Baujahr Gebäude: 1977

Anbieter-Objekt-ID: FALC-SaHo-67168

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)