



WP Immo Manager

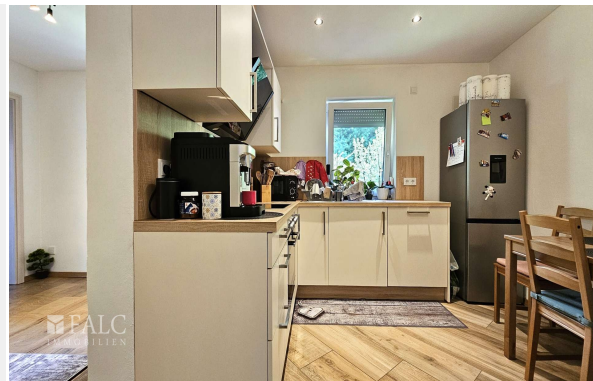
*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

**Sofort besichtigen**



Jetzt Termin vereinbaren.



Objektnummer FALC-SaHo-70439

## **Zweifamilienhaus mit Potenzial in Landau a. d. Isar – zwei Wohneinheiten, Garage & Garten**

### **Eckdaten**

**Kaufpreis**

**375.000,00 €**

**Provision**

**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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| <b>Wohnfläche</b>            | <b>223,0 m²</b>    |
| <b>Grundstücksfläche</b>     | <b>460,0 m²</b>    |
| <b>Anzahl Zimmer</b>         | <b>10,0</b>        |
| <b>Anzahl Schlafzimmer</b>   | <b>7,0</b>         |
| <b>Anzahl Badezimmer</b>     | <b>4,0</b>         |
| <b>Anzahl Balkone</b>        | <b>2,0</b>         |
| <b>Anzahl Terrassen</b>      | <b>1,0</b>         |
| <b>Baujahr</b>               | <b>1904</b>        |
| <b>Ausstattungskategorie</b> | <b>Standard</b>    |
| <b>Küche</b>                 | <b>Einbauküche</b> |
| <b>Stellplatzart</b>         | <b>Freiplatz</b>   |
| <b>Gartennutzung</b>         |                    |
| <b>Unterkellert</b>          | <b>Keller</b>      |
| <b>Abstellraum</b>           |                    |

### Energieausweis

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

### Objektbeschreibung

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## IMMOMANAGER

### **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.***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Objektbeschreibung

*Dieses freistehende Zweifamilienhaus mit insgesamt ca. 223 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 460 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Landau an der Isar. Das Haus ist in zwei eigenständige Wohneinheiten aufgeteilt – eine vollständig renovierte und vermietete "Eigentumswohnung" sowie ein größeres, renovierungsbedürftiges "Einfamilienhaus" mit separatem Zugang.*

*Die ca. 55 m<sup>2</sup> große "Eigentumswohnung" wurde im Jahr 2018 umfassend modernisiert. Alle relevanten Renovierungsmaßnahmen wurden durchgeführt, sodass sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand befindet. Sie verfügt über eine Fußbodenheizung, eine eigene moderne Gastherme, einen Balkon, eine Garage sowie einen eigenen Hauseingang. Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 515 Euro – ideal für Käufer, die sofort von stabilen Mieteinnahmen profitieren möchten.*

*Die rechte Gebäudehälfte mit rund 168 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über drei Etagen und ist grundsätzlich bewohnbar, befindet sich aber in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Im Laufe der Jahre wurden zwar vereinzelt Sanierungsarbeiten durchgeführt, dennoch besteht hier umfassendes Modernisierungspotenzial. Die Aufstockung des Dachgeschosses erfolgte im Jahr 1984, wobei auch das Dach erneuert wurde.*

*Eine Besonderheit dieses Angebots: Es besteht die Möglichkeit, das Objekt baurechtlich zu teilen und ausschließlich die rechte Hälfte – also das größere Einfamilienhaus – separat zu erwerben. Dies eröffnet Käufern mehr Flexibilität bei der Nutzung und Finanzierung.*

*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)





IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Ausstattung

*Die "Eigentumswohnung" bietet auf ca. 55 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort. Neben der Fußbodenheizung und einer eigenen Gasheizung punktet sie mit einem Balkon, einer Garage sowie einem eigenen Eingang – ein in sich geschlossener Wohnbereich, der Kapitalanlegern sofortige Rendite verschafft.*

*Das Einfamilienhaus umfasst drei Etagen mit insgesamt drei Badezimmern, zwei Küchen, einem Balkon, einer Terrasse mit Zugang zum Garten sowie einer weiteren Garage. Die Raumstruktur erlaubt eine flexible Nutzung – ob für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder zur späteren Vermietung mehrerer Etagen.*

*Trotz des sanierungsbedürftigen Zustands bietet die Immobilie durch ihre solide Bauweise, die vorhandene Substanz und die interessante Aufteilung eine hervorragende Grundlage für individuelle Wohn- oder Investitionsprojekte.*

## 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](mailto: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](mailto: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 hierzu auf:*

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

*oder kontaktieren Sie uns.*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](https://www.falcimmo.de/wertermittlung-immobilien.html)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

**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(m<sup>2</sup>\*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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](https://www.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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

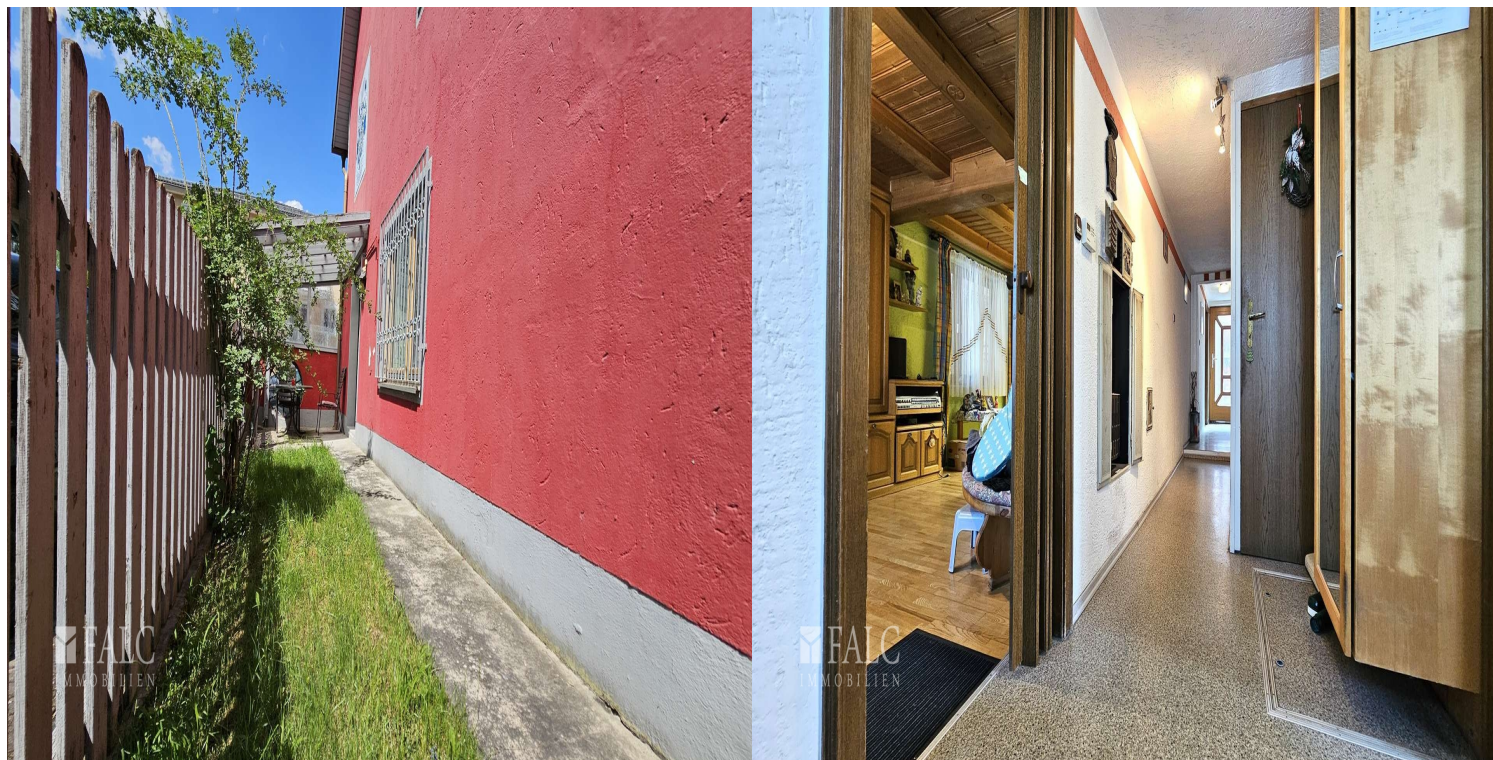




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

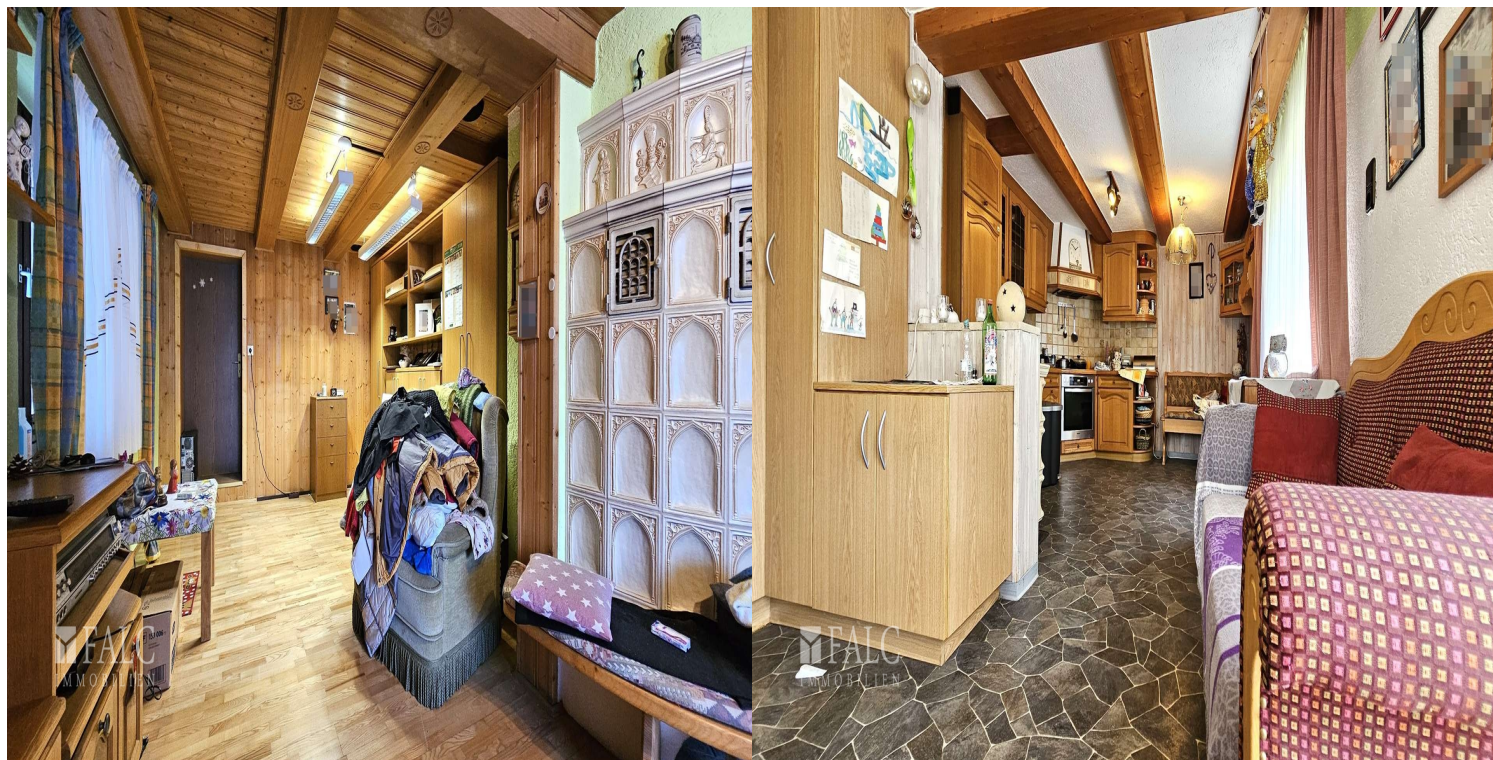




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)

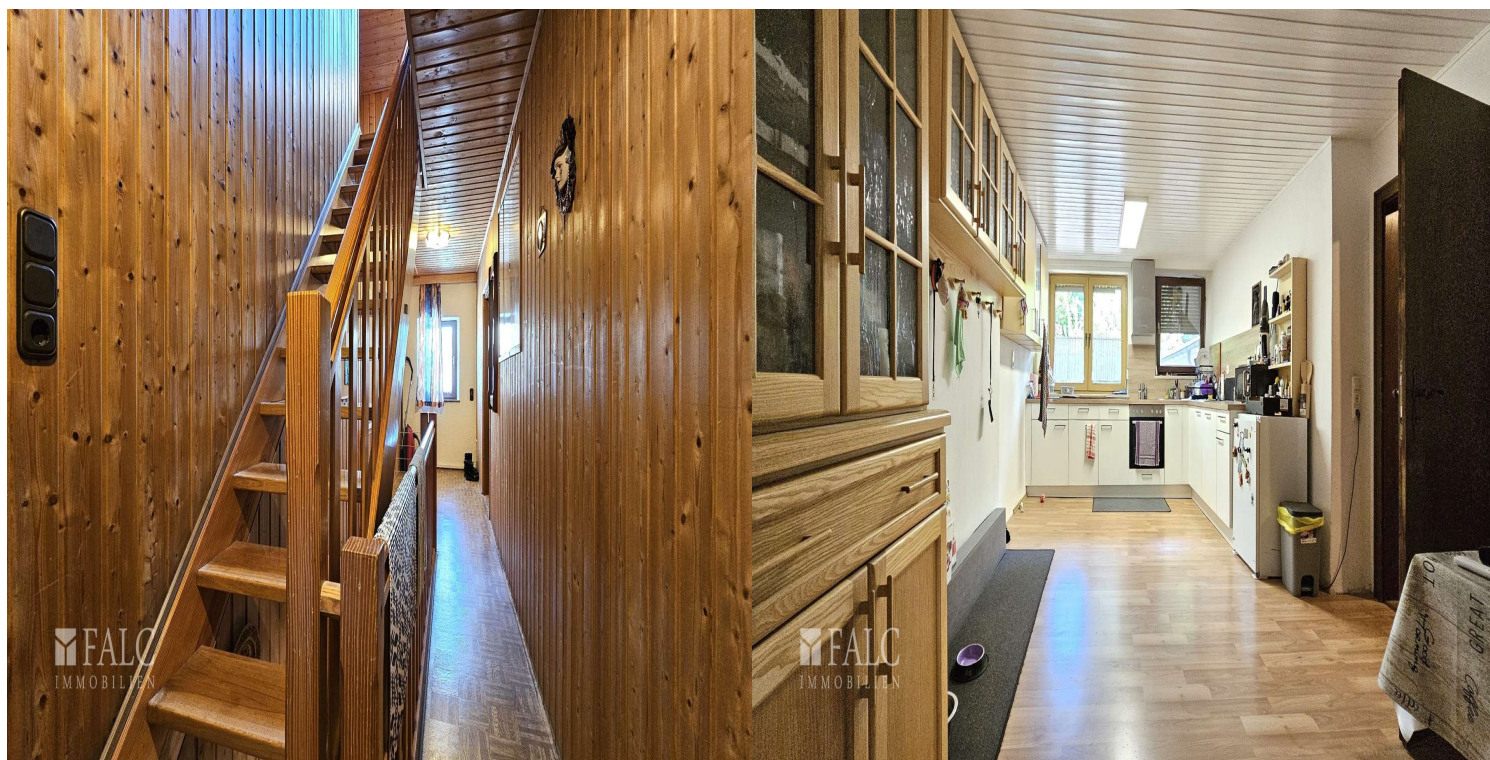




WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

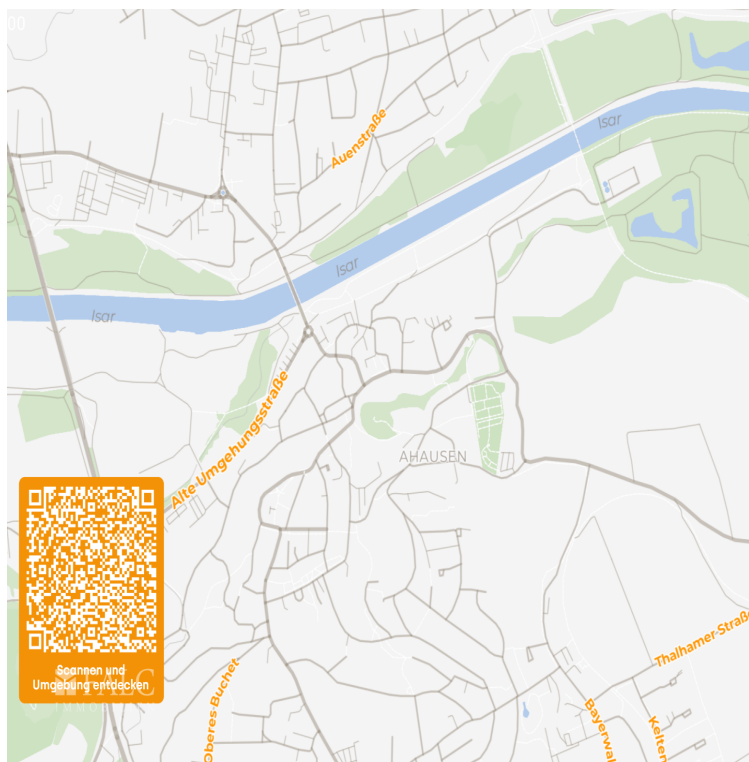
[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

## Einfacher OpenImmo Import

### IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

[Media-Store.net](http://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](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)