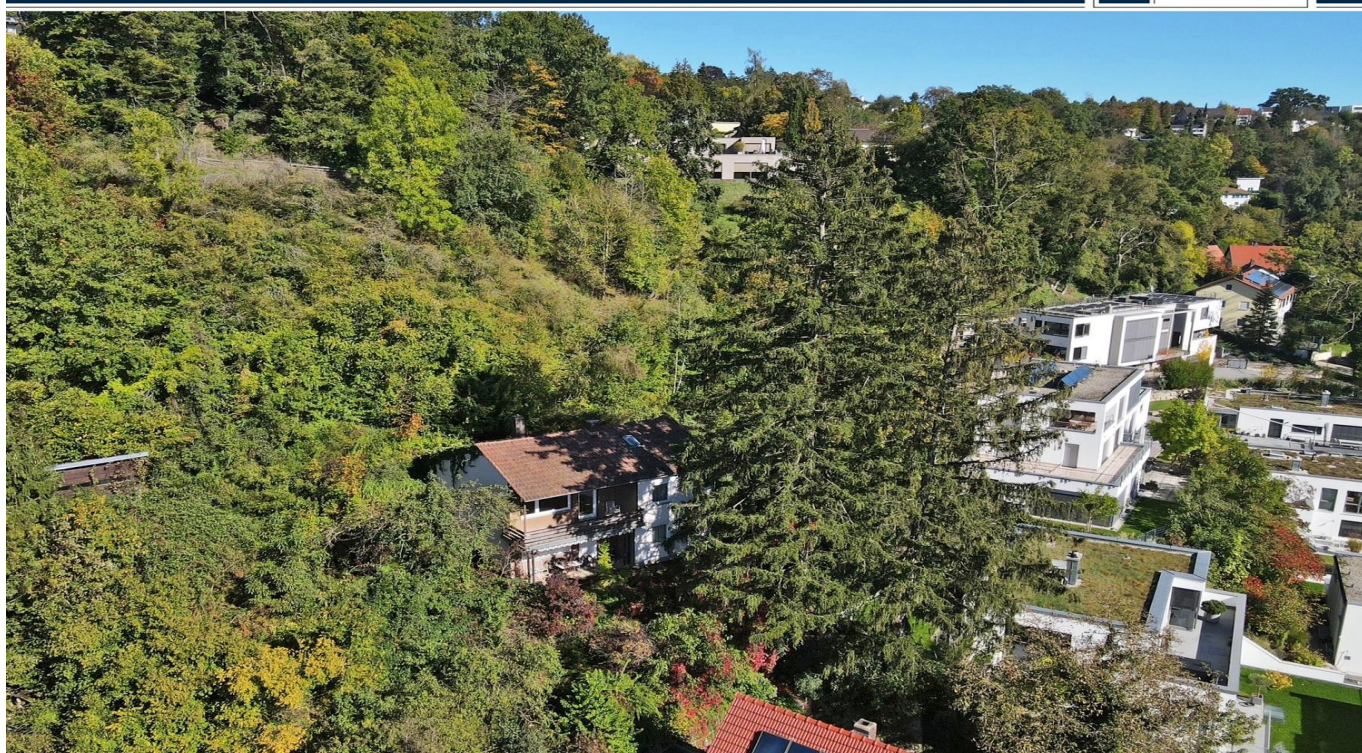


## Landshut

# Exklusives Baugrundstück in Toplage von Landshut – Natur pur, zentrumsnah und unverbaubarer Ausblick

???????? ??: 24085085

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??: 845.000 EUR • ??: 1.368 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ??? ??????

|                    |          |                  |                                                                                    |
|--------------------|----------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ??????? ?????????? | 24085085 | ????? ???????    | 845.000 EUR                                                                        |
|                    |          | ?????            | ?????????                                                                          |
|                    |          | ???????????????? |                                                                                    |
|                    |          | ???????????      | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |



??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ????????





???????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ?????????





???????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

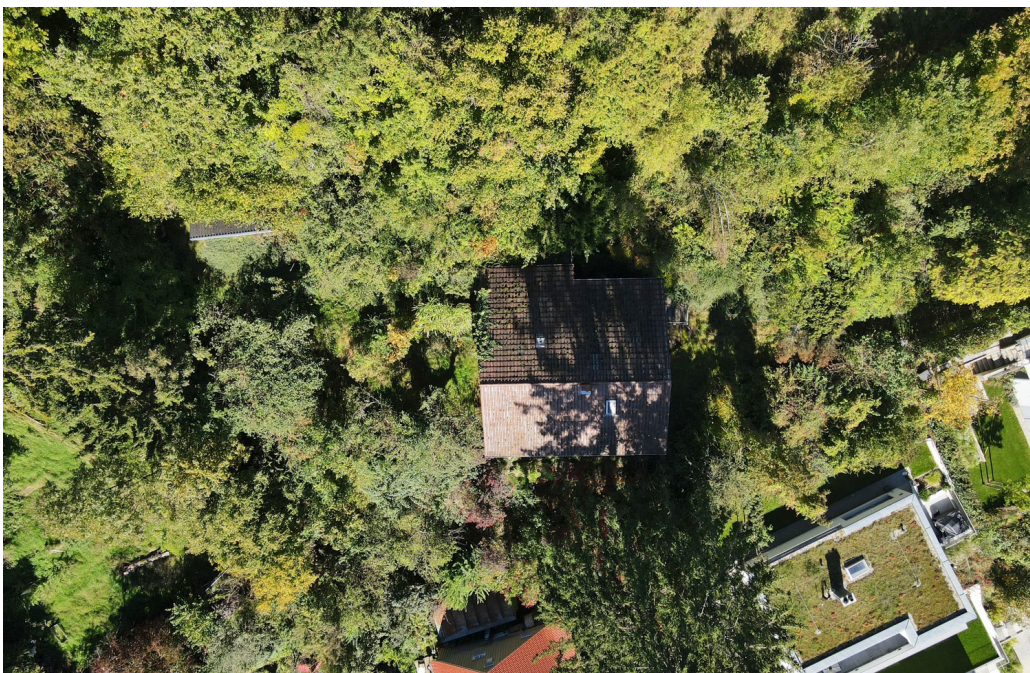
?? ????????





???????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ????????





???????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)



???????? ??????????: 24085085 - 84028 Landshut

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

??? ?????? ?????????

Dieses außergewöhnliche Baugrundstück bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, Ihren Traum vom Eigenheim in einer idyllischen Lage direkt am Naturschutzgebiet zu verwirklichen. Mit einer Fläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup> überzeugt es durch seine vielseitige Gestaltungsmöglichkeit. Das Grundstück zeichnet sich durch eine attraktive Mischung aus einer ebenen Fläche und einem Hangbereich aus und ist wunderschön eingewachsen. Alte Bäume und Sträucher bieten einen natürlichen Sichtschutz und verleihen dem Gelände eine einmalige Atmosphäre. Dank der optimalen Süd-West-Ausrichtung genießen Sie den ganzen Tag über Sonnenschein. Die grüne Zufahrt führt direkt zum bestehenden Altbestand eines Hauses, das sich noch auf dem Grundstück befindet. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen, ob durch eine Sanierung oder einen vollständigen Neubau. Der großzügige Bebauungsplan erlaubt Ihnen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen: Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, wobei bei Einzelhäusern auch Einliegerwohnungen oder zwei Wohneinheiten möglich sind. Die offene Bauweise eröffnet Ihnen dabei viele Möglichkeiten, das Haus nach Ihren individuellen Vorstellungen zu gestalten. Das Grundstück liegt in einem ruhigen und exklusiven Wohnumfeld mit einer gehobenen Nachbarschaft und bietet eine beeindruckende Aussicht auf den nahen Hofberg. Die Natur beginnt praktisch direkt vor Ihrer Haustür, und trotzdem erreichen Sie das Zentrum von Landshut in wenigen Minuten. Die naturnahe Lage vereint somit das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Entspannung sowie die Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten. Der Bebauungsplan Nr. 08-27 der Stadt Landshut bildet die Grundlage für die Planung und ermöglicht Ihnen eine großzügige Bauweise. Lassen Sie sich von der einmaligen Atmosphäre dieses Grundstücks verzaubern und verwirklichen Sie Ihr Projekt in einer Lage, die Ihnen und Ihrer Familie viele Jahre Freude bereiten wird.



??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

??? ??? ??? ???????????

Das Baugrundstück liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen von Landshut. Diese Lage verbindet auf ideale Weise Ruhe und Naturverbundenheit mit urbaner Nähe. Das Grundstück selbst ist zentrumsnah gelegen, sodass Sie die historische Altstadt von Landshut sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote in wenigen Minuten erreichen können. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine gehobene und gepflegte Umgebung aus, die geprägt ist von stilvollen Einfamilienhäusern und Villen. Hier wohnen Sie in einer der besten und exklusivsten Lagen der Stadt, die sich durch eine angenehme und repräsentative Atmosphäre auszeichnet. Das Grundstück hat eine geringe Hanglage, die sich ideal für eine besondere architektonische Gestaltung eignet, ohne dass eine steile Steigung überwunden werden muss. Die umliegende Bebauung fügt sich harmonisch in die landschaftliche Umgebung ein und garantiert Ihnen einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist die Verkehrsanbindung optimal, sodass sowohl das Stadtzentrum als auch die überregionalen Verkehrswege schnell erreicht sind. In Hagrain zu wohnen bedeutet, Teil einer exklusiven Gemeinschaft in einer der besten Wohnlagen Landshuts zu sein – ein Standort, der Ruhe, Natur und städtischen Komfort perfekt vereint. Hier können Sie den Traum vom Wohnen in einer außergewöhnlichen Umgebung verwirklichen: Willkommen in Hagrain – hier wohnt Landshut!

??????? ?????????: 24085085 - 84028 Landshut

????? ?????????????

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 Handelsregistrauszugs, 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.



???????? ??????????: 24085085 - 84028 Landshut

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)