

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Landshut

**PROVISIONSFREI | Rarität in Landshut-Achdorf:  
Grundstück mit Bauvorbescheid (ca. 450 m<sup>2</sup> Wfl.)**



Objekt-Nr. OM-430073

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Beer

84036 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	745,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in absoluter Toplage von Landshut-Achdorf:

Dieses Grundstück vereint ruhiges Wohnen, attraktive Bestandsnutzung und ein außergewöhnliches Neubaupotenzial – eine Kombination, die in dieser Lage kaum noch verfügbar ist.

Auf 754 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche befindet sich ein gepflegtes Zweifamilienhaus (Baujahr 1991) mit zwei separaten Einheiten.

Besonders hervorzuheben: Es liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für ein Dreifamilienhaus mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor.

Für Eigennutzer:

Das Haus bietet eine 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Balkon sowie eine 2,5-Zimmer-Einheit im Untergeschoss mit Terrasse.

Durch überschaubare Maßnahmen lässt sich die Immobilie zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammenführen – ideal für Familien mit Platzbedarf in ruhiger Bestlage.

Für Investoren und Bauträger:

Das eigentliche Highlight ist das vorhandene Baurecht:

Ein genehmigter Bauvorbescheid ermöglicht die Errichtung eines Dreifamilienhauses mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In dieser Lage sind vergleichbare Grundstücke kaum verfügbar – entsprechend attraktiv ist das Entwicklungspotenzial.

Die aktuelle Vermietung generiert zudem laufende Einnahmen während der Planungsphase.

## Ausstattung

**Wohnkonzept & Oberflächen:** Das Haus bietet zwei Einheiten (3,5 Zi. im EG, 2,5 Zi. im UG). Die Wohnräume sind überwiegend mit pflegeleichten Fliesenböden sowie Teppichböden in den Schlafräumen ausgestattet.

**Sanitär & Belichtung:** Beide Wohneinheiten verfügen über ein Badezimmer mit Fenster. Die Bäder sind klassisch gefliest und mit Badewanne ausgestattet.

**Fenster & Außenbezug:** Die Immobilie verfügt über baujahrestypische Fenster, die für helle Räume sorgen. Besonders hervorzuheben sind die großen Fensterelemente im Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon (EG) oder zur Terrasse (UG).

**Hybride Bauweise & Nutzwert:** Weber-Fertighaus (1991) auf einem Massivkeller. Es gibt zusätzliche Abstellräume, ein Kellerabteil sowie einen separaten Wasch- und Trockenraum.

**Energetik:** Solider Endenergiebedarf von 129,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) (Effizienzklasse D) mit einer zuverlässigen Öl-Zentralheizung.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

**Massives Neubau-Potenzial:** Ein entscheidender Mehrwert für Investoren oder Visionäre – es liegt bereits ein positiver Bauvorbescheid für den Neubau eines Dreifamilienhauses mit ca. 450 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor. Die entsprechenden Unterlagen zum Bauvorbescheid senden wir Ihnen auf Anfrage gerne per E-Mail zu.

Flexibilität für Eigennutzer: Mit geringem baulichen Aufwand lässt sich das Bestandsobjekt in ein großzügiges Einfamilienhaus umwandeln.

Lage & Infrastruktur: Absolut ruhige Idylle im begehrten Stadtteil Achdorf. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. Erstklassige Anbindung: Stadtzentrum/Bahnhof in wenigen Minuten erreichbar, ca. 15 Min. zur A92 und ca. 25 Min. zum Flughafen München.

Investment-Aspekt: Die Immobilie ist aktuell vermietet und garantiert einen sofortigen Cashflow, auch während einer möglichen Planungsphase für einen Neubau.

Verkauf: Der Verkauf erfolgt direkt über den Eigentümer (Beer OHG) – für den Käufer fällt keine Provision an.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der exklusivsten Lagen Landshuts – im Stadtteil Achdorf.

- Ruhe und Aussicht: Unverbaubare, idyllische Lage.

- Infrastruktur: Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen sind in unmittelbarer Nähe fußläufig erreichbar.

- Freizeit: Die Burg Trausnitz, der Hofgarten und das Stadtbad sind nur wenige Minuten entfernt.

- Anbindung: Bestens vernetzt – in ca. 10-15 Min. auf der A92, in 25 Min. am Flughafen München. Die Altstadt und der Bahnhof sind bequem per Rad oder Stadtbus erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	129,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Zufahrt

# Exposé - Galerie



EG Balkon



Garten

# Exposé - Galerie



EG Balkon



## HIGHLIGHTS

**GENEHMIGTER  
VORBESCHIED FÜR 450M<sup>2</sup>  
WFL. VORHANDEN!**

**PROVISIONSFREI  
FÜR KÄUFER**

Landshut-Achdorf | 754m<sup>2</sup> Grundstück | 829.000€

Highlight Box

# Exposé - Galerie



EG Küche



EG Küche

# Exposé - Galerie



EG Flur



EG Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



EG Kinderschlafzimmer



EG Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG Balkon



EG Bad

# Exposé - Galerie



UG Flur



UG Wohnküche

# Exposé - Galerie



UG Wohnküche



UG Wohnküche

# Exposé - Galerie



UG Schlafzimmer



UG Bad



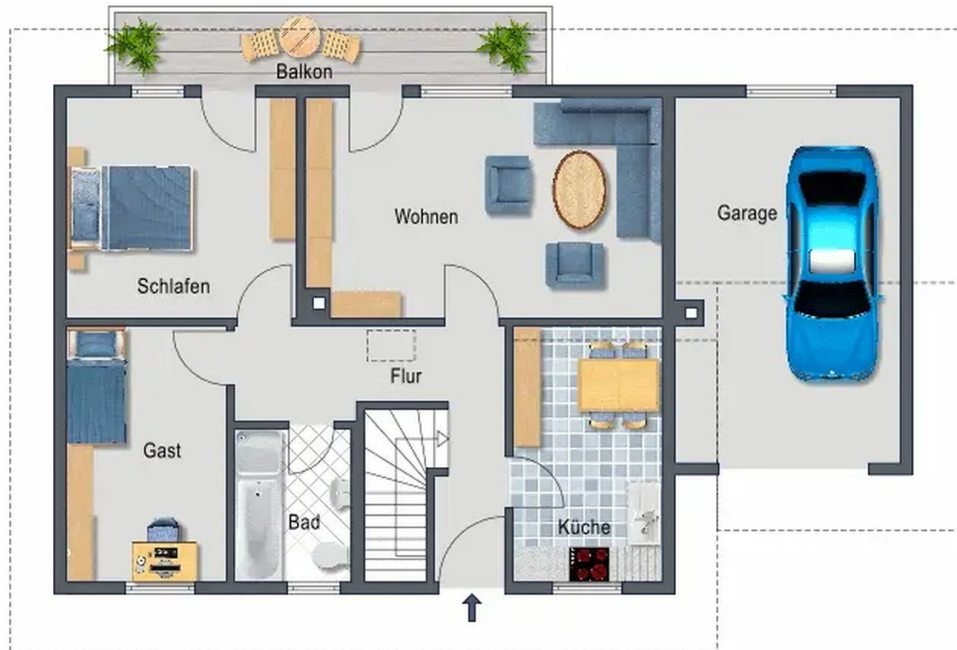
UG Bad

# Exposé - Galerie



UG Abstellraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Bestand Erdgeschoss



Grundriss Bestand Untergeschoss