



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Traumhaft schönes und achtsam saniertes Denkmal-Juwel auf sonnigem Grundstück am Landshuter Hofberg



Pönaiergasse 8, 84036 Landshut, Deutschland



## Daten im Überblick

<b>ImmoNr</b>	VK1662	<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Objektart</b>	Haus	<b>Baujahr</b>	1800
<b>Objekttyp</b>	Einfamilienhaus	<b>Zustand</b>	Saniert
<b>Wohnfläche</b>	ca. 180 m <sup>2</sup>	<b>Energieausweis</b>	es besteht keine Pflicht!
<b>Anzahl Zimmer</b>	6	<b>Verfügbar ab (Text)</b>	Nach Absprache
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4	<b>Dist. Kindergarten (km)</b>	0,80 km
<b>Anzahl Badezimmer</b>	2	<b>Dist. Grundschule (km)</b>	0,60 km
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 955 m <sup>2</sup>	<b>Dist. Realschule (km)</b>	2,50 km
<b>Anzahl sep. WC</b>	1	<b>Dist. Gymnasium (km)</b>	1,90 km
<b>Befuerung</b>	Pellet	<b>Dist. Autobahn (km)</b>	9 km
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung	<b>Dist. Zentrum (km)</b>	1,60 km
<b>Etagenzahl</b>	2	<b>Kaufpreis</b>	930.000,00 €
<b>Stellplätze</b>	2 Freiplätze 1 Garage	<b>Provision</b>	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
<b>Balkon</b>	Ja		



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen im exklusiven Auftrag eine einzigartige Liebhaber-Immobilie in herausragend schöner Architektur anbieten zu können.

Dieses ehemalige Bauernhaus, erbaut um ca. 1600 - mit einem Anbau aus ca. 1800 - war zeitweise das Ziegelmeisterhaus der Burg Trausnitz und hat als eines der wenigen freistehenden Bauwerke dieser Art die Jahrhunderte schadlos überstanden. Von der reichhaltigen Geschichte des Hauses zeugen außerdem verschiedene kleine und große Besonderheiten - deren Verbleib beim Verkauf zur Verhandlung steht.

All dies macht die freistehende und in ihrer Art einmalige Immobilie zu mehr als einem Wohnort. Sie verkörpert ein Stück lebendige Geschichte, die von einem neuen Eigentümer, der dies zu schätzen weiß, nun fortgeschrieben werden kann.

Die auf dem ca. 955 m<sup>2</sup> großen sonnigen Grundstück erbaute Denkmal-Immobilie verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> und teilt sich in zwei Wohneinheiten auf, die ohne großen Aufwand wieder ver-

bunden werden können.

Eine nicht wohnlich genutzte Scheune im hinteren Teil des Hauses sowie ein noch nicht ausgebauter Speicher bieten weiteres Potenzial zur Erweiterung der Wohnfläche.

Die Immobilie hat im Laufe der Geschichte Renovierungen erfahren. Glücklicherweise geschahen diese immer, ohne den Charakter des Hauses zu brechen. Die letzte umfassende Sanierung fand im Jahre 2013 statt. Bei dieser wurden unter anderem sämtliche Leitungen (Wasser und Elektrik) im Haus ersetzt sowie eine moderne Pellet-Zentralheizung installiert.

Diese seltene Kombination aus Wohnen auf modernem Standard, der einzigartigen Denkmalimmobilie, dem stets sorgfältig gepflegtem Anwesen und der idyllischen Sonnenlage - trotz unmittelbarer Stadtnähe - macht Ihr künftiges Domizil zu einem begehrten, wertstabilen Einzelobjekt in der Landshuter Immobilienlandschaft.

Sollten wir Ihr Interesse für diese aussergewöhnliche Immobilie geweckt haben, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Lage

Das Liebhaberobjekt befindet sich ruhig und grün gelegen am begehrten Landshuter Hofberg.

Auf kurzen Wegen ist die wunderschöne Altstadt zu erreichen – zu Fuss, mit dem E-Bike, dem PKW oder Stadtbus. Die Bushaltestelle der Linie 7 liegt nur 200 Meter entfernt.

Auch den wunderschönen Landshuter Hofgarten erreichen Sie in wenigen Gehminuten bequem zu Fuss. Die malerische Landshuter Altstadt bietet jegliche Art von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie kulturelle Angebote.

Als ebenso attraktiv ist die Anbindung an sämtliche Bundesstraßen B11/ B15 und die Autobahn BAB92 Richtung München/ Flughafen München (ca. 30 Minuten) und Deggendorf zu bezeichnen.

Dank der hervorragenden Infrastruktur liegen mehrere Kindergärten, Schulen, Ärzte, das Kreiskrankenhaus Achdorf, Banken sowie Einkaufsmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

## Ausstattung Beschreibung

Ihr Einblick in die Details:

- + Einmaliges 955 m<sup>2</sup> Sonnengrundstück
- + Beste Wohnlage - Landshut Hofberg
- + Steuerl. Vorteile für Eigennutzer + Kapitalanleger durch Denkmal AfA
- + Denkmal
- + Saniert
- + Derzeit zwei Wohneinheiten
- + Zwei Bäder
- + Pelletheizung aus 2013
- + Holzdielenböden
- + Alle Strom-/ Wasser und Abwasserleitungen erneuert
- + Bau eines Gartenhauses mit ca. 40 m<sup>2</sup> möglich
- + Weiteres Potenzial für mehr Wohnfläche



## Sonstige Angaben

Alle Angaben, wie auch Wfl.- und/ oder Nutzflächenangaben, sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden, jedoch ohne Gewähr und basierend auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten übernimmt Messerer & Schmoll Immobilien GbR keine Haftung. Die farbigen Abbildungen der Grundrisse, inkl. der Möblierung, sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte ist nur mit unserem Einverständnis gestattet und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Gerne informieren wir Sie dahingehend. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Dies ist auch auf elektronischem Wege möglich. Nach Anforderung der gewünschten Objektunterlagen erhalten Sie einen Hinweis zur Provisionsvereinbarung, welche Sie ausdrücklich bestätigen. Ihnen ist bekannt, dass die Messerer & Schmoll Immobilien GbR einen provi-

sionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen hat. Die Käuferprovision in Höhe von 3 % (sofern nichts anderes im Exposé ausgewiesen wurde) zzgl. der gesetzl. MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Messerer & Schmoll Immobilien GbR und deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB). Sofern das Objekt provisionsfrei durch uns angeboten wird, entfällt der Provisionsanspruch gegenüber dem Käufer.

Messerer & Schmoll Immobilien ist Ihr professioneller Partner in allen Fragen rund um Wohn- und Gewerbeimmobilien. Seit mehr als 15 Jahren schätzen wir Sie und bemühen uns mit Leidenschaft für Ihre Wünsche und Bedürfnisse passgenaue Lösungen zu entwickeln, die sich für Sie bezahlt machen. Wir bieten Ihnen einen individuellen Service im Verkauf und der Vermietung von Häusern, Wohnungen, gewerblichen Objekten, der Projektentwicklung von Bauträgervorhaben sowie der qualifizierten Bewertung von Immobilien. Durch unsere persönliche Beratung, unser Expertenwissen und -Erfahrung, sind wir in der Lage Prozesse für Sie zu beschleunigen und Abläufe zu optimieren. Somit ist es uns möglich, Ihr Vorhaben effektiv und effizient zu begleiten, und dies über den Notartermin und die erfolgreiche Vermietung hinaus.



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Einfahrt mit Grundstücksblick



Der heilige Nepomuk



Haupthaus - Blick vom herrlichen Garten



Eingang



mit Terrasse



Willkommen

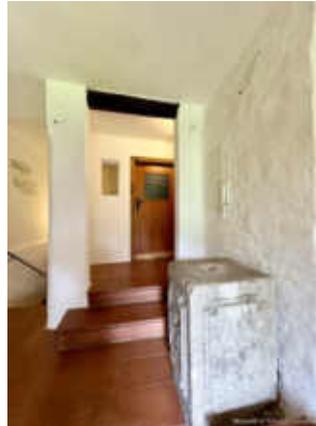


MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Eingangsbereich



Zugang Küche und WC



Küche



Besonders



Wohnzimmer



mit Blick zum Eingangsbereich



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Treppenaufgang ins 1. OG



Historischer Flurbereich im 1. OG



Buntglasfenster



Schlafen I im 1. OG



Hübsches Badezimmer



Individuell



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Wunderschön



Schlafen II im 1.OG



Balkon 1. OG



Blick in den Traumgarten



Zugang Wohnung II



Badezimmer Wohnung II



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Küche Wohnung II



Blick ins Grüne



Wohnen Wohnung II



Treppe ins 1. OG Wohnung II



Flur 1. OG



Schlafen I



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Bildergalerie



Details



Schlafen II



Strassenansicht



Rückansicht



Idylle pur



## Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss

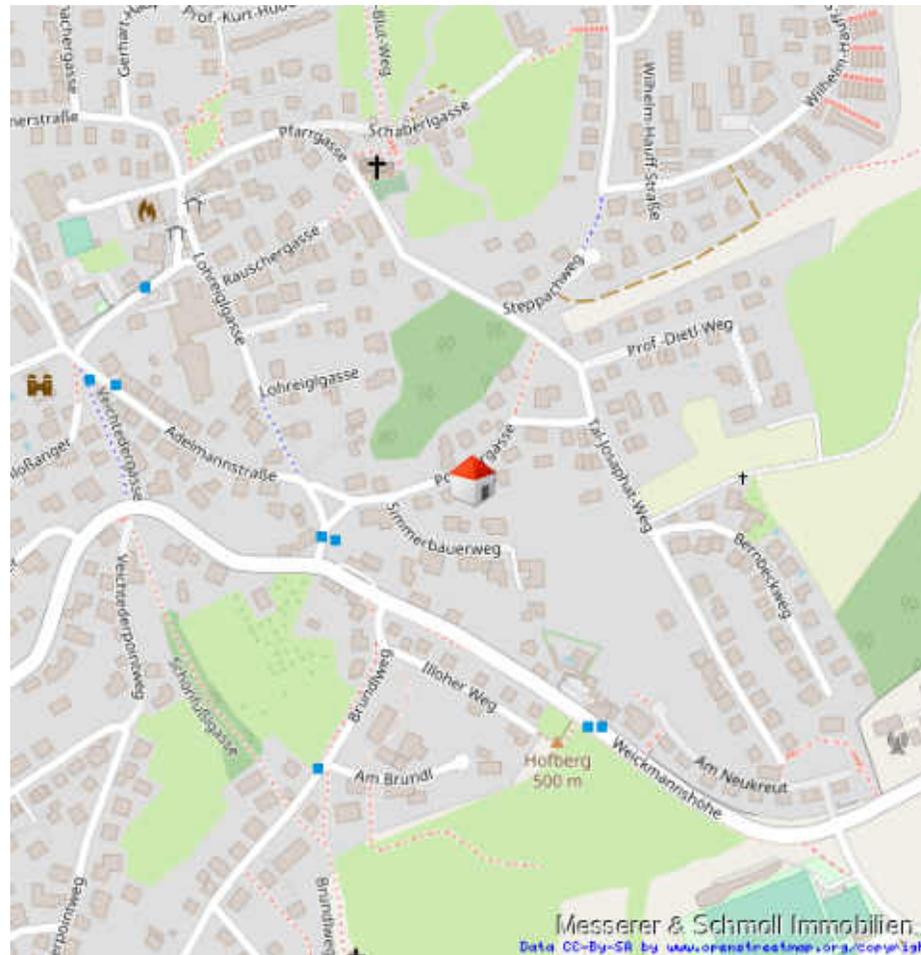


Grundriss Obergeschoss



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Lageplan



Lageplan



MESSERER & SCHMOLL  
IMMOBILIEN

## Ihr Ansprechpartner

Frau Susanne Schmoll  
Messerer & Schmoll Immobilien GbR  
Grasgasse 317  
84028 Landshut

Tel.: + 49 871 96576680

Fax: +49 871 96576681

E-Mail: [sch@messerer-schmoll.de](mailto:sch@messerer-schmoll.de)

### BITTE BEACHTEN SIE

Alle Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden, jedoch ohne Gewähr und basierend auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Daten übernimmt Messerer & Schmoll Immobilien GbR keine Haftung. Die farbigen Abbildungen der Grundrisse, inkl. der Möblierung, sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Eine Weitergabe des Exposés an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Kaufvertrags. Bei Zuwiderhandlung

behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Der Makler-Vertrag mit uns und/ oder unseren Beauftragten kommt durch schriftliche Vereinbarung oder durch die Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposés und seiner Bedingungen zustande. Dies ist auch auf elektronischem Wege möglich. Nach Anforderung der gewünschten Objektunterlagen erhalten Sie einen Hinweis zur Provisionsvereinbarung, welche Sie ausdrücklich bestätigen. Ihnen ist bekannt, dass die Messerer & Schmoll Immobilien GbR einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Verkäufer abgeschlossen hat. Die Käuferprovision in Höhe von 3 % (sofern nichts anderes im Exposé ausgewiesen wurde) zzgl. der gesetzl. MwSt. auf den Kaufpreis ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Die Höhe der Bruttoprovision unterliegt einer Anpassung bei Steuersatzänderung. Die Messerer & Schmoll Immobilien GbR und deren Beauftragte erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB). Grunderwerbsteuer, Notar- und Gerichtskosten trägt der Käufer. Vermietungsangebote verstehen sich im Bereich "Wohnen" provisiionsfrei für den Mieter. Vermietungsangebote im Bereich "Gewerbe" mit einer Provision in Höhe von 3 Nettokaltmieten zzgl. der gesetzl. MwSt. sofern nichts anderes im einzelnen Objektexposé vermerkt wurde.

## SORGFALTSPFLICHTEN VON IMMOBILIENMAKLERN

Jede Person, die gewerblich den Kauf oder Verkauf von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten vermittelt, zählt als Immobilienmakler zu den Verpflichteten des Geldwäschegesetzes (§ 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 1 Abs. 11 GwG). Der Zeitpunkt der Identifizierungspflicht für Immobilienmakler wurde konkretisiert (§ 11 Abs. 2 GwG). Es muss ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Kaufvertrages bestehen und die Kaufvertragsparteien müssen hinreichend bestimmt sein. Dies ist spätestens dann der Fall, wenn eine der Kaufvertragsparteien von der anderen Kaufvertragspartei (ggf. über Dritte) den Kaufvertrag erhalten hat. Als Immobilienmaklerunternehmen ist Messerer & Schmoll Immobilien GbR nach §§ 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### Information zur EU-weiten Regelung zur Online-Streitbeilegung

Mit der seit 06.01.2016 gültigen EU-Verordnung Nr. 524/2013 wurde eine neue EU-Plattform eingeführt. Diese bietet eine einfache, effiziente, schnelle und kostengünstige außergerichtliche Lösung für Streitigkeiten, die sich aus

Online-Rechtsgeschäften zwischen einem Unternehmer und Verbraucher ergeben. Über diesen Link gelangen Sie zur EU-Schlichtungsstelle:

<http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

## ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

### 1. Angebote

Unsere Angebote und die damit verbundenen Angaben bezüglich der Immobilie, beruhen ausschließlich auf den uns erteilten Informationen Dritter, namentlich durch den Verkäufer oder Vermieter bzw. von einem von diesem beauftragten Dritten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass wir diese Angaben Dritter auf Ihre Richtigkeit nicht überprüft haben. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, welche durch uns lediglich weitergegeben werden, kann daher nicht übernommen werden.

Die Angebote werden nach bestem Wissen und Gewissen erteilt. Sie sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf bzw. Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Mit der Verwendung des Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kauf/Mietinteressenten zu unseren Bedingungen zustande. Unsere Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Das Anfordern unserer Angebote bedeutet Auftragserteilung (Maklervertrag).

### 2. Weitergabe von Informationen und Unterlagen



Unsere Angebote und Mitteilungen sind nur für den Empfänger bestimmt, vertraulich zu behandeln und dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden. Kommt infolge unbefugter Weitergabe ein Vertrag mit Dritten zustande, so führt dies ebenfalls zu einem Provisionsanspruch unsererseits in voller Höhe.

### 3. Vorkenntnis

Ist Ihnen die durch uns nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bereits bekannt, so sind Sie verpflichtet, uns dies unverzüglich mitzuteilen und auf Verlangen zu belegen. Ansonsten ist in jedem Falle bei Abschluss eines Vertrages über das nachgewiesene Objekt Provision zu zahlen.

### 4. Entstehen des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises bzw. unserer Vermittlung ein Vertrag bezüglich des von uns benannten Objektes zustande gekommen ist. Hierbei genügt die Mitursächlichkeit. Wird der Vertrag zu anderen als den ursprünglich angebotenen Bedingungen abgeschlossen oder kommt er über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartner zustande, so berührt dieses unseren Provisionsanspruch nicht, sofern das zustande gekommene Geschäft mit dem von uns angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht. Entsprechendes gilt wenn ein anderer als ursprünglich vorgesehener Vertrag geschlossen wird (z.B. Kauf statt Miete, Erbbaurecht statt Kauf). Unser Provisionsan-

spruch bleibt auch bestehen, wenn der abgeschlossene Vertrag durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung erlischt. Dasselbe gilt, wenn der Vertrag durch Ausübung eines gesetzlichen oder vertraglichen Rücktrittsrechts aufgelöst wird, sofern das Rücktrittsrecht aus von einer Partei zu vertretenden Gründen oder sonstigen in der Person einer Partei liegenden Gründen ausgeübt wird. Bei juristischen Personen haften die gesetzlichen Vertreter persönlich, wenn der Vertrag mit Ihnen persönlich zustande kommt. Mehrere Auftraggeber haften gesamtschuldnerisch für die volle Provision.

### 5. Folgegeschäft

Ein Provisionsanspruch steht uns auch dann zu, wenn im zeitlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem ersten von uns vermittelten bzw. nachgewiesenen Vertrag weitere Vereinbarungen zustande kommen.

### 6. Fälligkeit des Provisionsanspruches

Unser Provisionsanspruch wird bei Abschluss des Hauptvertrages sofort fällig, d.h. üblicherweise bei notarieller Verbriefung oder Abschluss eines Miet-/Pachtvertrages. Die Provision ist jedoch zumindest zahlbar innerhalb 14 Tagen nach Rechnungslegung ohne jeden Abzug.

### 7. Provisionssätze

Sofern laut Angebot nicht etwas anderes vereinbart wurde, beträgt die vom Käufer bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages zu zahlende Provision 3%



zzgl. gesetzl. MwSt. aus dem Gesamtkaufpreis. Es besteht ein Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Provisionshöhe. Im Falle eines Gewerbemietvertrages oder Pachtvertrages 3 Netto Monatskaltmieten zuzüglich gesetzl. MwSt.

#### 8. Tätigkeit für Dritte

Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden - soweit rechtlich zulässig.

#### 9. Haftung für Dritte und Haftungsbegrenzung

Messerer & Schmoll Immobilien GbR haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei. Die Haftung für fahrlässiges Verhalten der Messerer & Schmoll Immobilien GbR, dessen gesetzlicher Vertreter oder Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Dieses gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) oder dem Fehlen einer von Messerer & Schmoll GbR garantierten bestimmten Eigenschaften beruht.

#### 10. Recht an Text und Bild

Das Kopieren von Texten und Fotodokumenten der Exposés ist ohne Genehmigung von Messerer & Schmoll Immobilien GbR nicht gestattet und wird rechtlich verfolgt.

#### 11. Schlichtung

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

#### 12. Salvatorische Klausel

Sollten eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen ungültig sein, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt werden. Dieses gilt auch, wenn innerhalb einer Regelung ein Teil unwirksam ist, ein anderer Teil aber wirksam. Die jeweils unwirksame Bestimmung soll zwischen den Parteien durch eine Regelung ersetzt werden, die den wirtschaftlichen Interessen der Vertragsparteien am nächsten kommt und im Übrigen den vertraglichen Vereinbarungen nicht zuwider läuft.

#### 12. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist – soweit zulässig – Landshut.