

Landshut / Auloh

# Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh

Objektnummer: 23085032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 139,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 396 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085032	Kaufpreis	835.000 EUR
Wohnfläche	ca. 139,5 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	2017		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	50.74 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	03.02.2025	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



**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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

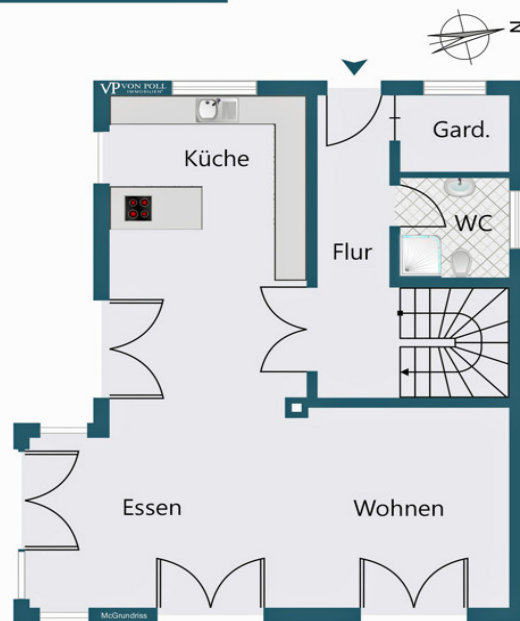
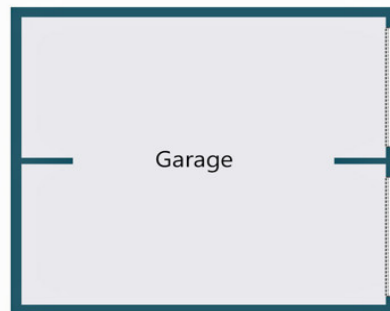
**0871 - 96 59 98 0**

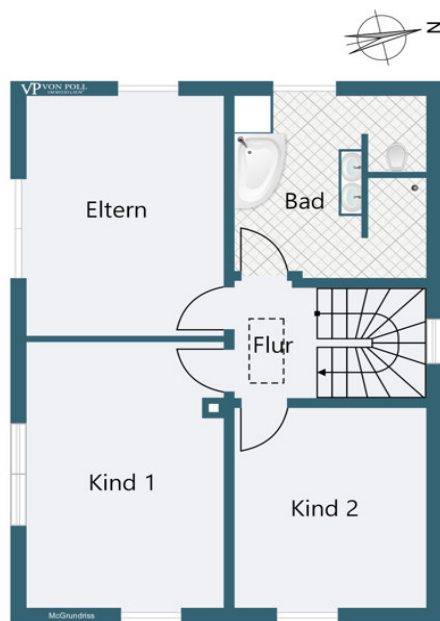
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

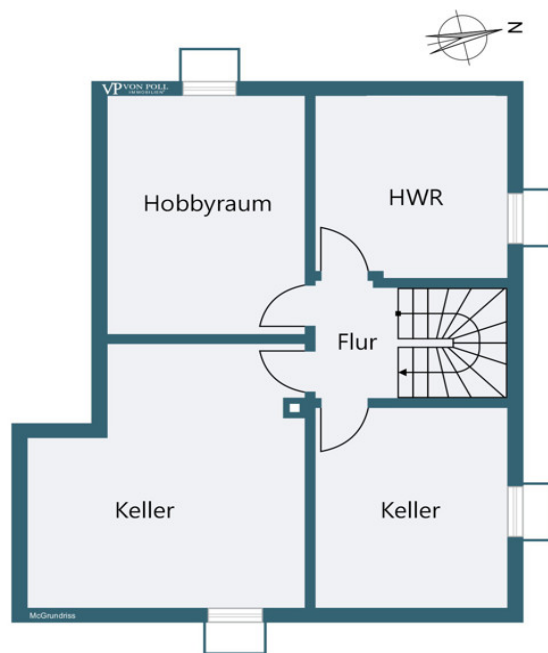
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Ein erster Eindruck

Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh. Ein modernes Landhaus wie aus dem Bilderbuch! Wer mit topmodernen Neubauten nichts anfangen kann und sich inmitten eines klassischen Wohnstils wohlfühlt, dem bietet sich hier die Gelegenheit. Ein dreistöckiges Einfamilienhaus in schöner familiärer Wohngegend im Stadtteil Auloh wartet auf Sie! In der 2017 errichteten Immobilie mit insgesamt ca. 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche steht Ihrem Familienglück nichts mehr im Wege. Hervorzuheben ist der gut durchdachte Grundriss, welcher komfortables Wohnen garantiert. Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist genug Platz für ein Elternschlafzimmer und zwei Kinderzimmer, welche mit einem geschmackvollen Parkett gefallen. Das gesamte Haus ist bestens ausgestattet. 3-fach-verglaste Kunststofffenster, Rollos und eine behagliche Fußbodenheizung in allen Räumen sind nur ein Teil der Vorzüge. Das energieeffiziente Haus wird mit einer Gasheizung beheizt. Desweiteren ist eine Entkalkungsanlage und eine dezentrale Lüftungsanlage installiert. Das helle Badezimmer im Obergeschoss bietet beides! Dusche und Badewanne. Für Ihre Gäste befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC. Die inkludierte Einbauküche überzeugt durch zeitloses Design im Landhausstil. Vom gemütlichen Wohn- und Essbereich gelangen Sie ins Grüne. Auf dem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück können die Kinder spielen, während die Eltern den grünen Daumen pflegen oder auf der Sonnenterrasse, welche praktischerweise mit einer Markise versehen ist, den Moment genießen. Home Office ist fest in Ihrem Alltag integriert? So haben Sie die Möglichkeit sich im Untergeschoss Ihren Arbeitsplatz einzurichten. Außerdem wäre eine Nutzung als Hobbyraum oder Gästezimmer denkbar. Im Angebot ist eine Doppelgarage inkludiert. Die freundliche Nachbarschaft rundet das stimmige Gesamtbild ab. Eine Immobilie, wie geschaffen als Familienidyll. Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichem Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Alles zum Standort

Dieses ruhig gelegene Anwesen befindet sich in einem attraktiven reinen Wohngebiet nahe dem Zentrum von Auloh, einem charmanten Vorort von Landshut. Die unmittelbare Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur: Kita, Kindergarten und Grundschule befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu erreichen. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden und schnell zugänglich. Die historische Altstadt von Landshut, mit ihrem besonderen Flair und einer Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten, ist nur ca. 6 km entfernt. Sie kann sowohl mit dem Stadtbus, dessen Haltestelle sich unweit des Grundstücks befindet, als auch mit dem Auto oder dem Fahrrad über den malerischen Isarradweg schnell erreicht werden. Für Freizeitaktivitäten bietet das Naherholungsgebiet Gretlmühle, das nur ca. 3 km entfernt liegt, vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahe gelegene Bundesautobahn A92, Anschlussstelle Landshut-Nord (ca. 6 km), erreichen Sie die Metropole München in kurzer Zeit. Somit vereint diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Anbindung an städtische Zentren und Naherholungsgebiete.



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 50.74 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)