

Landshut

# Modernes Wohlfühlhaus in Landshut-Auloh – Stilvoll, nachhaltig und perfekt für Familien!

Objektnummer: 250850027

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 870.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 499 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 250850027              |
| Wohnfläche   | ca. 147 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 5                      |
| Schlafzimmer | 3                      |
| Badezimmer   | 1                      |
| Baujahr      | 2019                   |
| Stellplatz   | 2 x Garage             |

|             |  |
|-------------|--|
| Kaufpreis   | 870.000 EUR  |
| Haus        | Einfamilienhaus  |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Holz   |
| Nutzfläche  | ca. 40 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung                 |

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                            |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 73.97 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.03.2035       | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2019                       |



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## 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: 250850027 - 84036 Landshut

# 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: 250850027 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Ein Zuhause zum Verlieben – dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus vereint modernes Wohnen, höchsten Komfort und eine einladende Wohlfühlatmosphäre. Mit viel Liebe zum Detail gestaltet, bietet es auf 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was das Herz begehrt. Das ca. 500 m<sup>2</sup> große Grundstück ist wunderschön angelegt und lädt zum Entspannen ein. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre: Die besondere Bauweise schafft ein angenehmes Raumklima, während die offene, exklusive Küche mit angrenzendem Wohnbereich das Herzstück des Hauses bildet. Der Panorama-Kamin sorgt für wohlige Wärme und macht gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden perfekt. Einbauschränke und eine stilvolle Garderobe bieten viel Stauraum, während die Speisekammer die Küche ideal ergänzt. Dieses Zuhause bietet nicht nur drei Schlafzimmer, sondern auch eine Ankleide, die den Morgen besonders angenehm gestaltet. Die Dachterrasse lädt dazu ein, den Tag mit einem Blick ins Grüne zu beginnen oder entspannt ausklingen zu lassen. Ein echtes Highlight ist die Sauna, die pure Erholung verspricht. Der Garten ist eine grüne Oase mit automatischer Bewässerungsanlage, perfekt gepflegt und ideal für entspannte Stunden. Ein modernes Gartenhaus bietet zusätzlichen Raum für Hobbys oder als Rückzugsort. Durch die lockere Bebauung fühlt man sich hier sofort wohl, während der nahegelegene Spielplatz und die umliegenden Grünflächen die perfekte Umgebung für Familien schaffen. Obwohl das Haus nicht unterkellert ist, bietet es eine großzügige Garage mit Abstellraum und weiteren Flächen – ausreichend Platz für Fahrzeuge und mehr. Die Solaranlage, Fußbodenheizung und Dreifachverglasung sorgen für eine energieeffiziente und nachhaltige Wohnqualität. Dieses einzigartige Zuhause kann nahezu vollständig übernommen werden und ist bezugsfrei ab August. Ein Ort, der nicht nur Wohnraum bietet, sondern Lebensqualität – hier möchte man einfach bleiben. 360-Grad-Digitaltour dieser Immobilie ist auf Anfrage vorhanden.

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Begehrte Lage in Landshut-Auloh – Familiäre Umgebung mit Isar-Nähe und toller Infrastruktur
- \* Großzügiges Grundstück – Ca. 500 m<sup>2</sup>, ideal für Gartenliebhaber und Familien
- \* Perfekt geschnittener Grundriss – 147 m<sup>2</sup> Wohnfläche, optimal nutzbar
- \* Hochwertige Holzständerbauweise – Nachhaltig, modern und mit besonderem Wohnklima
- \* Offene Designerküche – Hochwertige Ausstattung und nahtlose Integration in den Wohnbereich
- \* Panorama-Kamin – Wohlige Wärme und stilvolles Ambiente im Wohnbereich
- \* Dachterrasse mit Blick ins Grüne – Perfekter Ort zum Entspannen
- \* Sauna für Wellness-Momente – Erholung direkt im eigenen Zuhause
- \* Zusätzlicher Stauraum auf dem Speicher – Praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten
- \* Garten mit automatischer Bewässerung – Pflegeleicht und perfekt angelegt
- \* Modernes Gartenhaus – Viel Platz für Hobbys, Geräte oder zusätzlichen Stauraum.
- \* Große Garage mit Abstellraum – Ausreichend Platz für Fahrzeuge und mehr
- \* Solaranlage & Fußbodenheizung – Nachhaltig, effizient und energiesparend
- \* Spielplatz & Grünflächen in direkter Umgebung – Perfekt für Familien mit Kindern
- \* Bezugsfrei ab August – Einziehen und wohlfühlen!

Gerne stellen wir Ihnen auf Anforderung und nach einem persönlichen Kennenlernen eine 360-Grad-Digitaltour dieser Immobilie zur Verfügung – auch, wenn Sie sich nach der Besichtigung weitere Gedanken zum Kauf machen möchten.

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Diese wunderschöne Immobilie befindet sich in Landshut-Auloh, einer der beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Auloh bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem, familienfreundlichem Wohnen und bester Infrastruktur. Die unmittelbare Nähe zur Isar verleiht dem Stadtteil einen besonderen Charme und lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder entspannten Stunden am Wasser ein. Ein weiteres Highlight ist das nahegelegene Naherholungsgebiet Gretlmühle, ein Paradies für Natur- und Sportbegeisterte. Ob Joggen, Radfahren oder einfach nur die Seele baumeln lassen – hier findet jeder seinen Lieblingsplatz. Trotz der idyllischen Umgebung ist Auloh optimal an die Stadt Landshut angebunden. Der Stadtbus bringt Sie in wenigen Minuten ins Zentrum, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote warten. Doch auch direkt vor Ort ist alles vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Auloh zeichnet sich zudem durch ein aktives Vereinsleben aus, das den Stadtteil lebendig macht und für eine starke Gemeinschaft sorgt. Sportvereine, Kulturveranstaltungen und zahlreiche Freizeitangebote bieten für Groß und Klein die perfekte Abwechslung. Familien finden hier ideale Bedingungen: Schule, Kindergarten und Betreuungseinrichtungen sind bequem erreichbar, sodass Kinder sicher und entspannt aufwachsen können. Die lockere Bebauung, viele Grünflächen und Spielplätze machen den Stadtteil besonders kinderfreundlich. Hier lässt es sich leben! Einmal Auloh, immer Auloh! Wer sich für diesen Stadtteil entscheidet, wird die hohe Lebensqualität, die Naturverbundenheit und die starke Gemeinschaft schnell zu schätzen wissen.

Objektnummer: 250850027 - 84036 Landshut

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 73.97 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. 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: 250850027 - 84036 Landshut

## 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)