

Landshut

# Geschafft! Hier sind Sie ganz oben und das Provisionsfrei! Sagenhaftes Anwesen in Landshut-Achdorf!

Objektnummer: 24085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.848.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 369,68 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24085046                  |
| Wohnfläche   | ca. 369,68 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 10                        |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 5                         |
| Baujahr      | 1977                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Kaufpreis             | 1.848.000 EUR                                      |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                    |
| Zustand der Immobilie | gepflegt   |
| Bauweise              | Massiv   |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                             |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 129.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2018      | Energie-Effizienzklasse     | C                           |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1977                        |



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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**

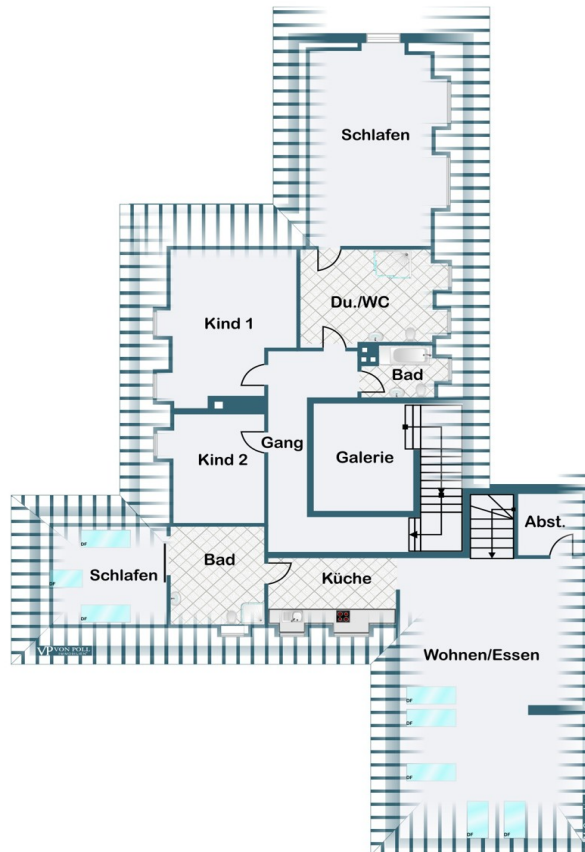
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24085046 - 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: 24085046 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Geschafft!!! Hier sind Sie ganz oben und das Provisionsfrei!!! Sagenhaftes Anwesen in Landshut-Achdorf!!! Diese prächtige Liegenschaft in Berglage garantiert auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.650 qm ein unvergleichliches Wohngefühl. Das opulente Gebäude mit ca. 370 qm Wohnfläche begeistert mit einer ausgezeichneten Aufteilung und einer durchdachten Kombination aus Eleganz und Funktionalität. Das OG beherbergt 5 Räume, die mit ausgewählten Parkettböden belegt, Exklusivität und Wärme vermitteln. Hier wurden das Elternschlafzimmer und das Bad erstklassig erneuert. Der Ausbau der ca. 70 qm großen Einliegerwohnung vor einigen Jahren im DG wurde mit größter Sorgfalt vorgenommen. Sie bietet eine separate und tolle Wohnung für zwei Personen und ist ideal für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich. Im UG finden Sie den Wellnessbereich mit Sauna und Fitness. Ein Hauswirtschaftsraum liefert zusätzlichen Komfort im Alltag. Alle Bereiche werden mit Fußbodenheizung und Radiatoren temperiert, während je ein Kamin im Wohn- und Essbereich für behagliche Wärme sorgt. Die Außenanlagen des Anwesens sind ein wahrer Traum: die große Terrasse (ca. 80 qm) und der überdachte Freisitz laden, perfekt nach Südwest ausgerichtet, zum Verweilen und Entspannen ein. Hier genießen Sie einen wunderbaren Blick in die Umgebung. Der Pool (8 x 4 m) mit einem schützenden Shelter ist perfekt in die Gartenlandschaft integriert und sorgt für erfrischende Momente an warmen Tagen. 50er Ziegelmauern und 2- und 3-fach verglaste Holz-/Alufenster garantieren hohe Wohnqualität und Langlebigkeit. Terrakottaböden und ein absolut gepflegter Zustand vervollständigen das harmonische Bild dieser hervorragenden Villa. Eine passende Auffahrt mit Granitbelag zum Haus und zur Doppelgarage, mit elektrischem Tor gesichert, unterstreicht den exklusiven Charakter dieses besonderen Anwesens. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses ausgezeichneten Angebots.

**Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut**

## Alles zum Standort

Diese erstklassige Villa befindet sich in einer äußerst beliebten Berglage am höchsten Punkt des Schlehtals. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt, in ca. 30 Minuten zum Münchner Flughafen und in etwa 45 Minuten in die Bayerische Landeshauptstadt München. Die Bushaltestelle der Linie 10 ist nur ein paar hundert Meter entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es in angenehmer Reichweite sowohl in Landshut als auch im nahe gelegenen Kumhausen mit einem ausgewogenen Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die beliebten Isarauen, das Sportzentrum West oder das herrliche Schwimmbad sind genauso bequem zu erreichen wie das Landshuter Klinikum, das Achdorfer Krankenhaus oder der Hauptbahnhof. Auf den Punkt gebracht: Sie haben alle Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt und genießen trotzdem die Ruhe einer beliebten Höhenlage von Landshut und sind doch auf schnellen Wegen und unterschiedlichen Fahrzeugen schnellstens an ihren Zielen.

Objektnummer: 24085046 - 84036 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2018. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24085046 - 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)