

Eching

Die ideale Kombination aus ländlicher Idylle und städtischer Anbindung – ein perfektes Zuhause!

Objektnummer: 24085057

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 686 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

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

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24085057                  |
| Wohnfläche   | ca. 210 m <sup>2</sup>    |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2012                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 1.145.000 EUR   |
| Haustyp               | Einfamilienhaus   |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises          |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 120 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                            |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 29.05 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.07.2034             | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2011                       |

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## 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)

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## 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:

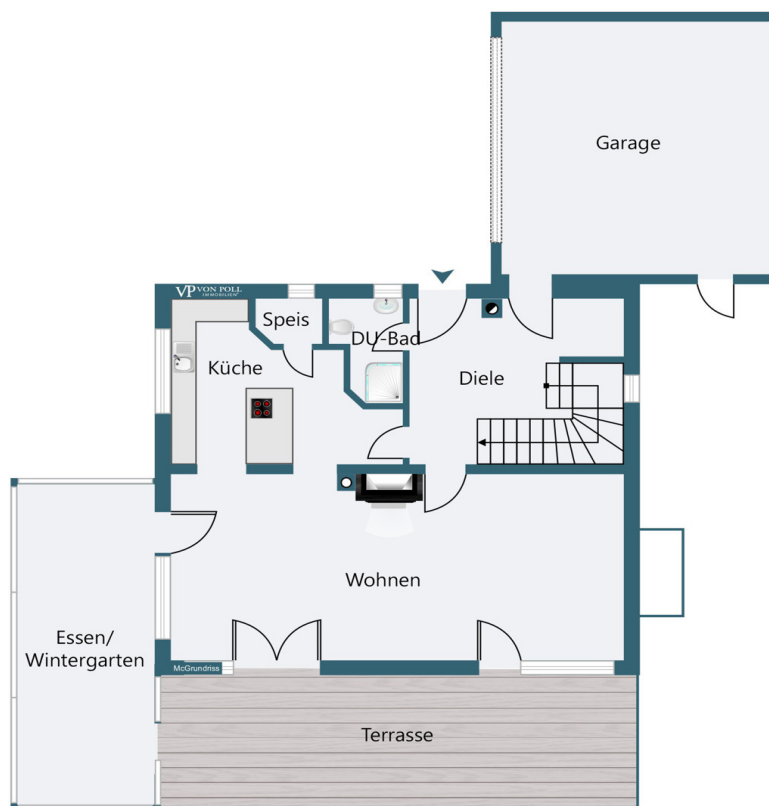
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

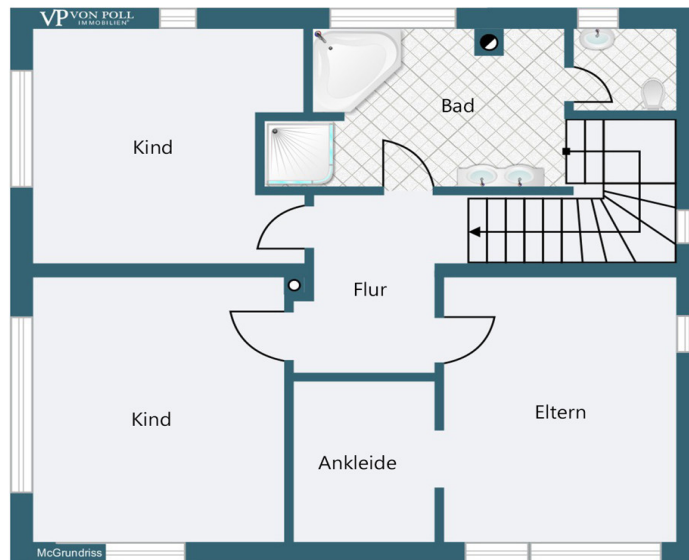
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

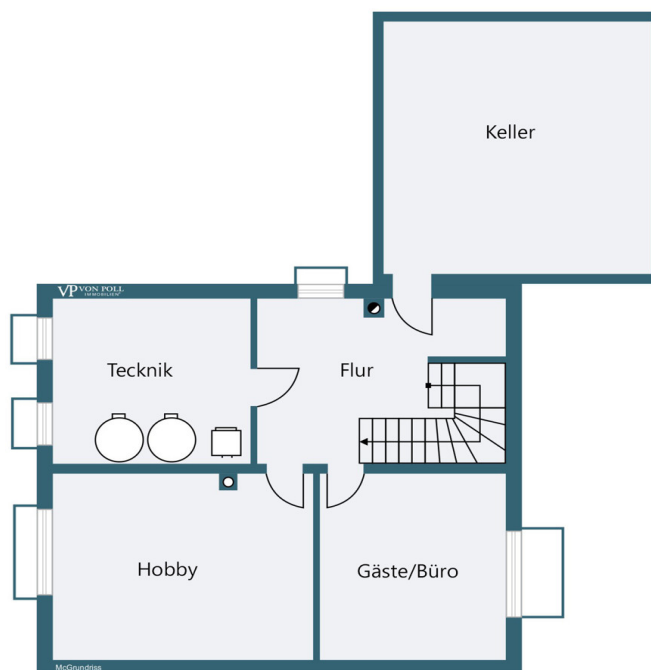
Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## 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: 24085057 - 84174 Eching

## Ein erster Eindruck

In der charmanten Ortschaft Eching Weixerau erwartet Sie eine traumhaftes Einfamilienhaus im eleganten Stadtvillastil. Auf einer großzügigen Wohnfläche von 210 m<sup>2</sup> und einem 686 m<sup>2</sup> großen Grundstück, bietet dieses im Jahr 2012 von der renommierten Firma Hasreiter erbaute Massivhaus eine perfekte Mischung aus luxuriösem Wohnkomfort und zeitloser Ästhetik. Schon beim Eintreten offenbart sich die Liebe zum Detail, die dieses Haus so besonders macht. Die geschmackvolle Einbauküche mit angrenzender Speisekammer ist ein Paradies für Hobbyköche und lässt keine Wünsche offen. Der gemütliche Kamin im Wohnbereich spendet an kalten Tagen wohlige Wärme, während die moderne Luftwärmepumpe-Heizung und die Photovoltaikanlage für nachhaltige und kosteneffiziente Energie sorgen. Der perfekt ausgebaute Keller bietet zusätzliche Räume, die sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro nutzen lassen. Der große Wintergarten mit Markisen, Beleuchtung und Heizung lädt zu entspannten Stunden ein und gewährt einen herrlichen Blick auf den liebevoll gestalteten Garten. Hier finden Sie einen erfrischenden Pool und ein charmantes Gartenhaus – ein wahres Paradies für Groß und Klein. Die Doppelgarage mit Wallbox und zwei weiteren Stellplätzen in der Einfahrt bietet reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge. Das gesamte Grundstück ist eingezäunt und die Einfahrt durch ein Tor gesichert, was für zusätzliche Sicherheit sorgt. Die optimale Sonnenausrichtung und die eingewachsene Gartenlandschaft schaffen eine idyllische und private Oase. In einer erstklassigen Siedlungslage, umgeben von freundlichen Nachbarn und einem ruhigen Wendehammer, können Kinder gefahrlos auf der Straße spielen. Die Nähe zur Stadt Landshut und zur A92 bietet eine hervorragende Infrastruktur und ein lebendiges Vereinsleben, das die Gemeinschaft stärkt und bereichert. Diese Villa verkörpert den perfekten Rückzugsort für Familien, die den Spagat zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle suchen. Ein Zuhause, das nicht nur durch seine zeitlose und geschmackvolle Materialwahl, sondern auch durch seine durchdachte Architektur besticht und Ihnen ein Leben in Harmonie und Luxus bietet.

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- \* Einfamilienhaus im Stadtvillastil
- \* Baujahr: 2012, hochwertiger Bau durch die Firma Hasreiter.
- \* Moderne Energielösungen: Photovoltaikanlage und Luftwärmepumpe-Heizung
- \* Luxuriöse Ausstattung: Geschmackvolle Einbauküche mit Speisekammer
- \* Gemütlicher Wohnbereich: Kamin für wohlige Wärme
- \* Zusätzliche Räume: Ausgebauter Keller für Gästezimmer, Kinderzimmer oder Büro
- \* Großer Wintergarten: Mit Markisen, Beleuchtung und Heizung
- \* Entspannender Außenbereich: Pool im Garten und Gartenhaus
- \* Sicherer Stellplatz: Doppelgarage mit Wallbox und zwei weitere Stellplätze in der Einfahrt
- \* Lage: Familienfreundlich, Wendehammer, Stadtnähe Landshut und A92
- \* Wunderschön angelegte Außenanlage mit allen Annehmlichkeiten
- \* Tolle, Familienfreundliche Nachbarschaft und Ortschaft

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Alles zum Standort

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus befindet sich in der idyllischen Ortschaft Eching Weixerau, einer Gemeinde, die durch ihre Ruhe und Naturnähe besticht. Die Lage des Hauses bietet eine perfekte Balance zwischen ländlicher Idylle und städtischer Nähe, was es zu einem idealen Rückzugsort für Familien macht. Infrastruktur und Verkehrsanbindung Eching Weixerau verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Nähe zur Stadt Landshut ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Die Anbindung an die A92 sorgt dafür, dass Sie innerhalb kürzester Zeit in München oder am Flughafen sind, was insbesondere für Berufspendler einen großen Vorteil darstellt.

Freizeit und Erholung Die Umgebung des Hauses bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Rad- und Wanderwege laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Für Familien besonders attraktiv ist die sichere Siedlungslage mit einem Wendehammer, der den Kindern gefahrloses Spielen auf der Straße ermöglicht. Die Gemeinde selbst ist bekannt für ihr lebendiges Vereinsleben, das ein starkes Gemeinschaftsgefühl und zahlreiche Aktivitäten für Jung und Alt fördert. Nachbarschaft und Wohnqualität Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme und freundliche Atmosphäre aus. Das Haus befindet sich in einer gepflegten Siedlung, die vor allem von Familien bewohnt wird. Die eingewachsene Begrünung des Grundstücks sorgt für ausreichend Privatsphäre und einen natürlichen Sichtschutz, sodass Sie Ihre Zeit im Garten oder auf der Terrasse ungestört genießen können. Diese Einfamilienhausvilla in Eching Weixerau bietet die ideale Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischer Anbindung – ein perfektes Zuhause für Familien, die höchsten Wohnkomfort in einer freundlichen und sicheren Umgebung suchen.

Objektnummer: 24085057 - 84174 Eching

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 29.05 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 24085057 - 84174 Eching

## 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)