

Vilsheim

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Villa am Waldrand von Vilsheim – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24085075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,26 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

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

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24085075
Wohnfläche	ca. 134,26 m ²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	645.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m ²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	36.27 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

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

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

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:

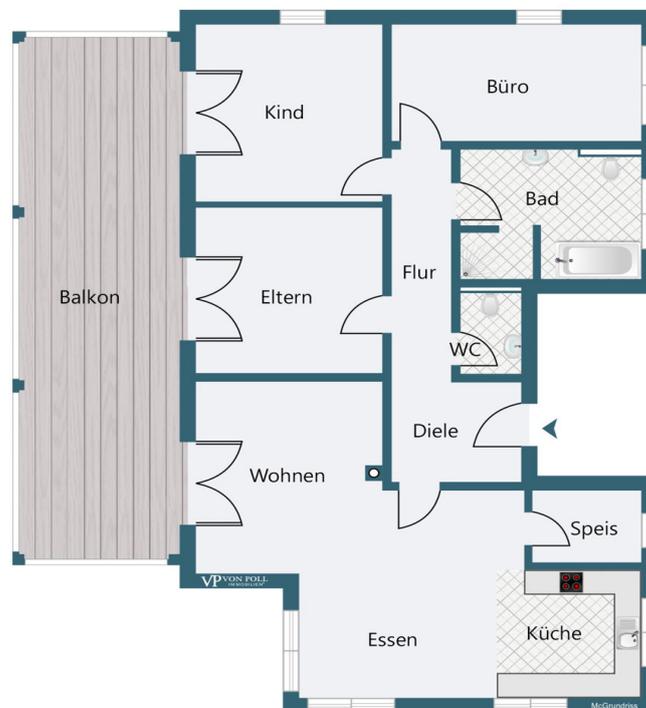
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

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: 24085075 - 84186 Vilsheim

Ein erster Eindruck

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer exklusiven Villa in Vilsheim, in unmittelbarer Nähe zu Landshut, eingebettet in eine idyllische Waldrandlage am Ortsrand. Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen, unverbaubaren und modernen Neubausiedlung, die ein harmonisches Wohngefühl mit zeitgemäßer Ausstattung vereint. Die Wohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 134 m² (reine Wohnfläche 112 m²) ein großzügiges Raumangebot mit vier Zimmern, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Stil und Komfort legen. Ein Highlight ist der 43 m² große Balkon bzw. die Terrasse, die Ihnen zu jeder Tageszeit einen traumhaften Ausblick und viel Platz zum Entspannen bietet. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze und ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, die moderne Luftwärmepumpe sowie dreifach verglaste Kunststofffenster bieten eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Elektrische Jalousien runden den Komfort ab. Derzeit ist die Wohnung vermietet und eignet sich daher auch ideal als Kapitalanlage. Zögern Sie nicht und machen Sie diese außergewöhnliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Alles zum Standort

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung liegt in Vilsheim, einer malerischen Ortschaft nahe der Stadt Landshut. Die ruhige Ortsrandlage in einer modernen Neubausiedlung am Waldrand bietet Ihnen eine harmonische Kombination aus Naturverbundenheit und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Vilsheim besticht durch seine grüne, unverbaubare Umgebung, die viel Raum für Erholung und Entspannung bietet. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Stadt Landshut mit ihren kulturellen Highlights und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die Dorfgemeinschaft in Vilsheim ist lebendig und herzlich, geprägt von einem aktiven Vereinsleben, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Teilhabe und zum sozialen Austausch bietet. Ob Sport, Kultur oder Tradition – hier findet jeder seinen Platz. Die Gemeinschaftsfeste und Veranstaltungen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl und machen Vilsheim zu einem Ort, an dem man sich schnell heimisch fühlt. Dank der guten Anbindung an die B15, B11, B299 und die Autobahn A92 ist Vilsheim auch ideal für Pendler geeignet. Städte wie München, Regensburg und Dingolfing sind schnell erreichbar, sodass Sie die Vorteile der ländlichen Idylle ohne Verzicht auf urbane Möglichkeiten genießen können.

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 36.27 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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: 24085075 - 84186 Vilsheim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com