

Landshut

# 38 Stufen zum Glück! Modernes Design, Natur und Urbanität perfekt vereint am Birkenberg in Landshut

Objektnummer: 24085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 747 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085074	Kaufpreis	1.145.000 EUR
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2010	Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

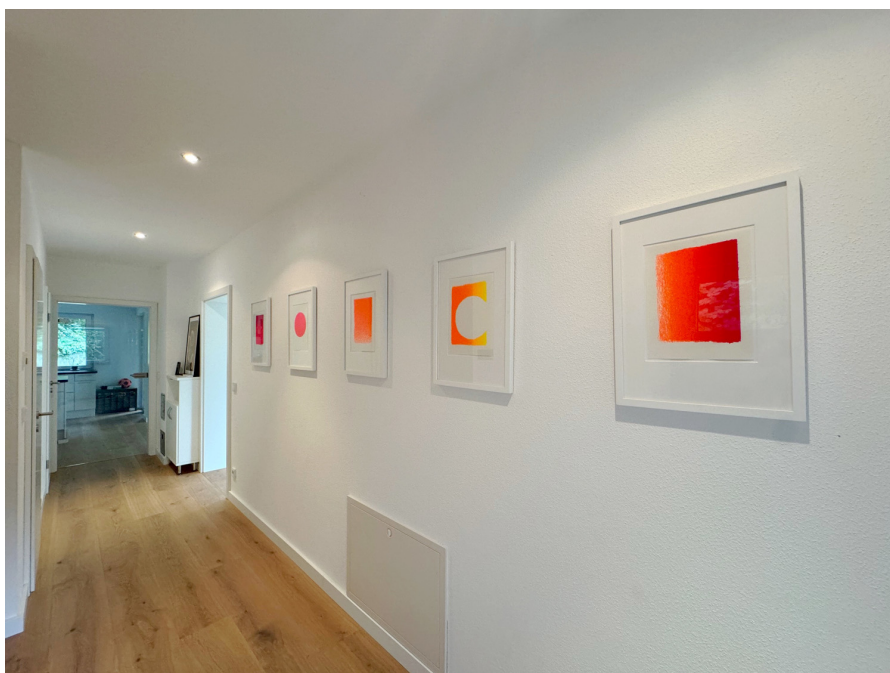
Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser- Wärmepumpe	Endenergiebedarf	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.09.2030	Energie- Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

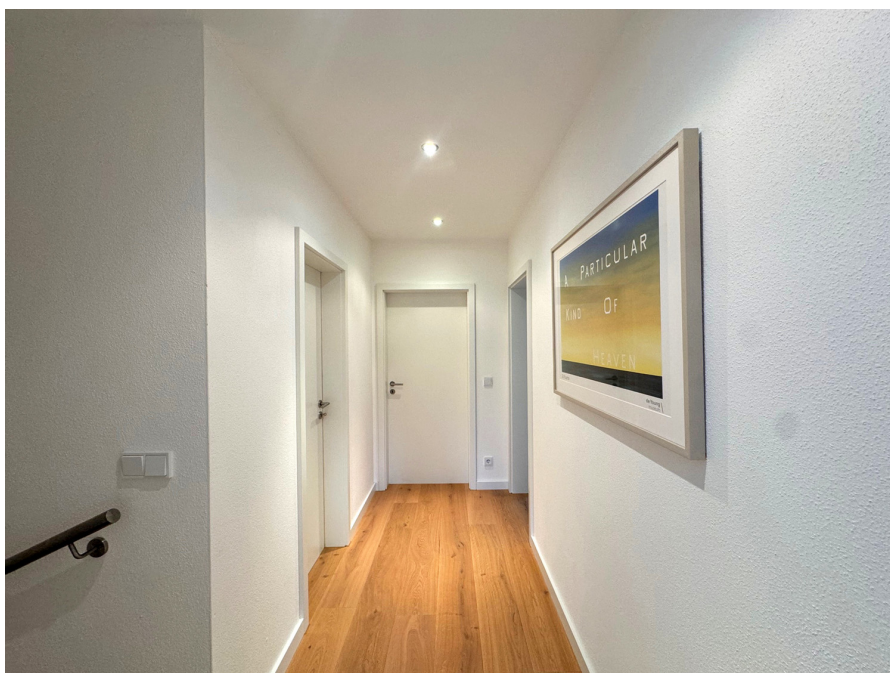
## Die Immobilie





Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



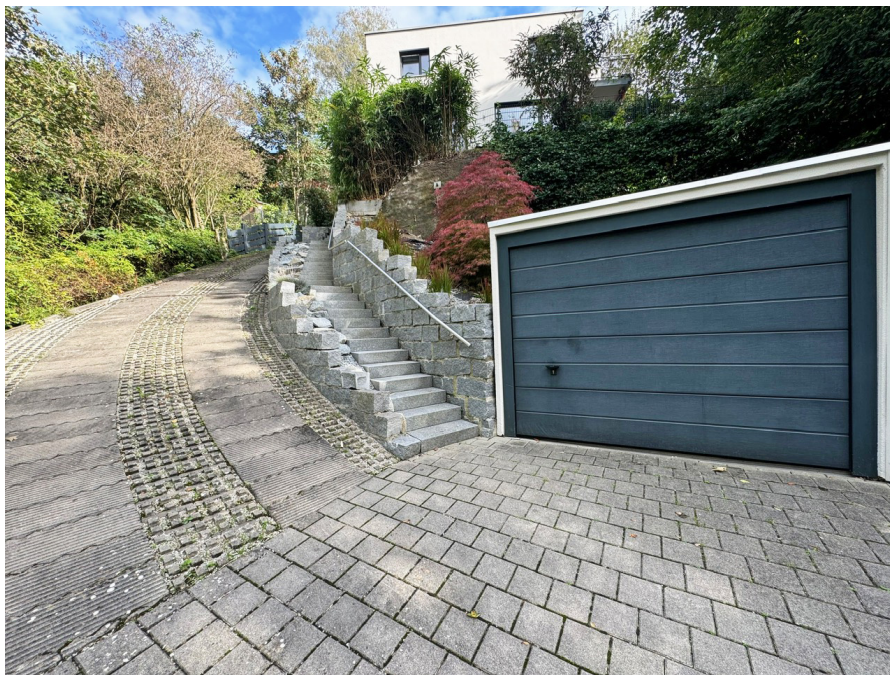
Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085074 - 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)

Objektnummer: 24085074 - 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.

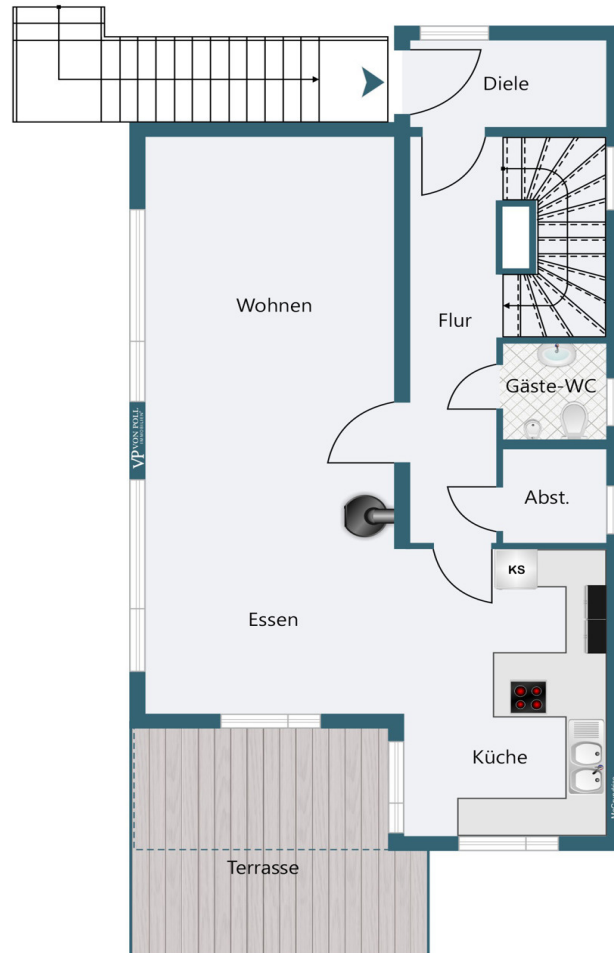
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

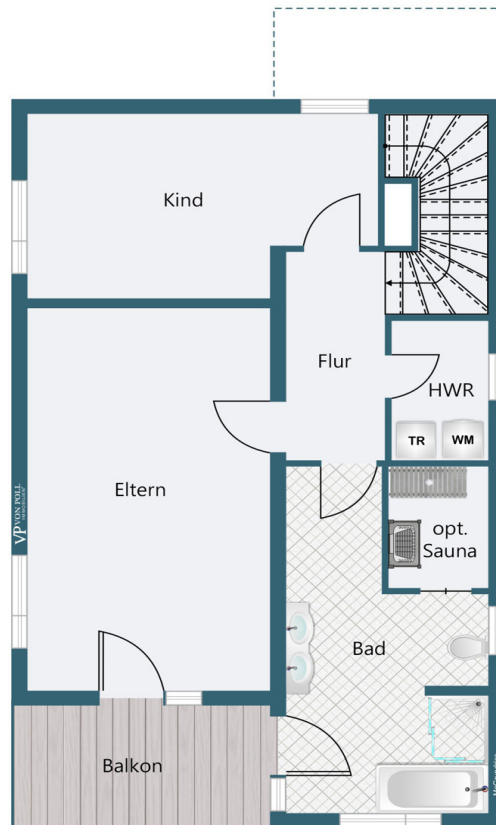


Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## 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: 24085074 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Diese moderne Villa im eleganten Bauhausstil befindet sich in einer der begehrtesten und sich stark entwickelnden Wohnlagen von Landshut, im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg. Umgeben von einer grünen Landschaft, bietet das Anwesen einen unverbaubaren Weitblick und gleichzeitig eine zentrale Lage. Die historische Altstadt, die Isar und verschiedene Sportzentren der Stadt sind fußläufig erreichbar, was urbanes Leben und Naturgenuss perfekt miteinander verbindet. Die Villa beeindruckt durch ihre zeitgemäße Architektur und ein durchdachtes Grundrisskonzept. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen Focus-Kamin zum echten Eyecatcher, während Deckenspots und hochwertige Materialien wie Eichenholzparkett und edle Fliesen für ein stilvolles Ambiente sorgen. Große Fensterfronten mit dreifacher Verglasung und elektrische Rollos lassen viel Tageslicht herein und bieten höchsten Wohnkomfort. Eine moderne Einbauküche und geschmackvolle Einrichtung runden das elegante Gesamtbild ab. Das Anwesen bietet zudem eine Doppelgarage, vier zusätzliche Stellplätze sowie einen pflegeleichten Garten mit zwei geebneten Rasenflächen und einer idyllischen Terrasse. Die Villa ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2023 ausgestattet und nutzt Solartechnik für Warmwasser. Einbauschränke, eine Video-Sprechanlage und viele weitere Details sorgen für zusätzlichen Komfort. Mit einer Grundstücksfläche von 747 m<sup>2</sup> und einer innenliegenden Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup>, die um großzügige Terrassen erweitert wird, bietet die Immobilie zudem die Möglichkeit, eine separat zugängliche Einliegerwohnung oder gewerbliche Nutzung zu integrieren. Eine ideale Gelegenheit für Familien oder Investoren, die nach einem exklusiven Zuhause in ruhiger, aber zentrumsnaher Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung suchen.

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- \* Exklusive Villa im modernen Bauhausstil
- \* Zentrale und gleichzeitig grüne Lage im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg in Landshut
- \* Fußläufig zur Altstadt, Isar und Sportzentren der Stadt
- \* Großzügiger Wohnbereich mit Focus-Kamin als Eyecatcher
- \* Hochwertige Ausstattung mit Eichenholzparkett, Fliesen und Deckenspots
- \* Moderne Einbauküche inklusive
- \* Große Fensterfronten mit dreifacher Verglasung und elektrischen Rollos
- \* Pflegeleichter Garten mit zwei geebneten Rasenflächen
- \* Idyllische Terrasse mit unverbaubarem Weitblick
- \* Möglichkeit zur separaten Einliegerwohnung oder gewerblichen Nutzung
- \* Effiziente Luftwärmepumpe (2023) und Solar-Warmwasser
- \* Doppelgarage und vier zusätzliche Stellplätze
- \* Hochwertige Einbauschränke und praktische Stauraumlösungen
- \* Video-Sprechanlage
- \* Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Lage im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg in Landshut. Die Umgebung besticht durch ihre grüne, ruhige Atmosphäre und gleichzeitig zentrumsnahe Lage. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und gastronomischen Highlights ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Isar und die Sportzentren der Stadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und entspannte Spaziergänge. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Ziele schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines idyllischen Rückzugsortes im Grünen mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Erholung im eigenen Zuhause, verbunden mit der Dynamik einer lebendigen Stadt.

Objektnummer: 24085074 - 84036 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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: 24085074 - 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)