

Landshut

# Das Paradies auf Erden!!! Ansprechende Villa in traumhafter Parkanlage!!!

Property ID: 22085070

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.095.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 277 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 2.026 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## At a glance

|                      |                        |                               |  |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|--|
| Property ID          | 22085070               | Purchase Price                | 1.095.000 EUR                                |
| Living Space         | ca. 277 m <sup>2</sup> | Commission                    | keine Käuferprovision                        |
| Rooms                | 8                      | Modernisation / Refurbishment | 1991   |
| Bedrooms             | 4                      | Construction method           | Solid  |
| Bathrooms            | 2                      | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony |
| Year of construction | 1977                   |                               |  |
| Type of parking      | 2 x Garage             |                               |  |

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## Energy Data

|                                |                 |  |                             |
|--------------------------------|-----------------|--|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 229.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 15.08.2032      | Energy efficiency class                              | G                           |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1977                        |

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property





Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

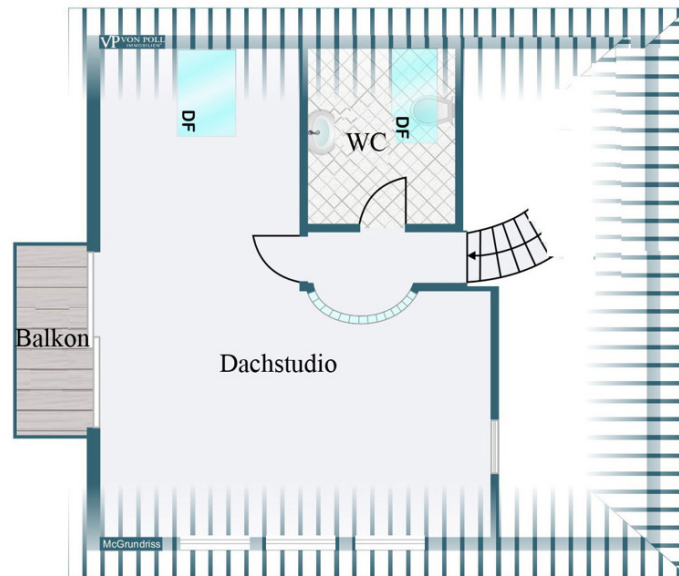
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

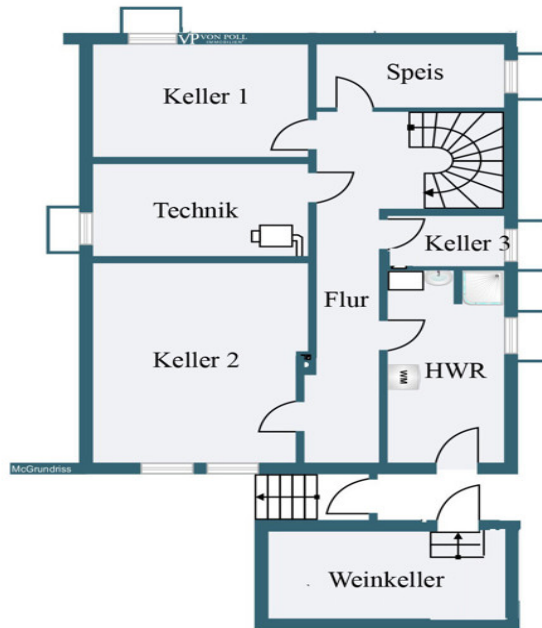
Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## A first impression

Das Paradies auf Erden!!! Ansprechende Villa in traumhafter Parkanlage!!! Dieses erstklassige Angebot umfasst ein großzügiges und massives Gebäude aus dem Jahr 1977 mit mannigfachen Möglichkeiten. Auf den ersten Blick erkennt man die immer noch sehr hochwertige Ausstattung in allen Räumen. Mögliche Umbaumaßnahmen nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ermessen lassen ein ausgezeichnetes Zuhause mit viel Charme und Wohnfläche für die Familie entstehen. Zusätzlich wird das Anwesen für den Käufer provisionsfrei angeboten, um dem Erwerber Spielraum für weitere optische Veränderungen im Haus zu ermöglichen. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit dem sehr geräumigen Parkgrundstück mit ca. 2.026 qm Größe. Diese einzigartige Gartenanlage mit altem Baumbestand lässt sämtliche Aktivitäten in Hinsicht auf Erholung und Entspannung als auch auf Spiel, Spass und Sport vielfältig und umfangreich zu. Besondere Erwähnung muss das riesige und gelungene Dachstudio (Baujahr 1995) erfahren, das mit viel Licht und Platz einen Höhepunkt in diesem Haus darstellt. Weitere Besonderheiten sind der einladende Weinkeller, der nachträglich vom Keller aus ins Grundstück errichtet wurde und der riesige, überdachte Freisitz mit dem reizvollen Blick in den grandiosen Garten. Das massives Gartenhaus und ein gemütlicher Ruheplatz mit dem reizvollen Teich ergänzen dieses tolle Angebot. Selbst die Doppelgarage mit knapp 50 qm ist größer als üblich und bietet so viel Raum für die Fahrzeuge und Gerätschaften der Hausherren. Das vielseitige Haus ist komplett unterkellert und hatte seit Bestehen keine Probleme mit Feuchtigkeit. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen sich persönlich von den offensichtlichen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## All about the location

Diese besondere Lage kombiniert die Vorzüge des Stadtlebens mit ländlicher Idylle. Der Stadtteil Landshut-Schweinbach zeichnet sich durch die Nähe zur Natur und zur Stadt Landshut aus. Schulen, Fachhochschule, Supermärkte, Fachmarktzentren, Ärzte und alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell zu erreichen. Das Naturschutzgebiet Isarhangleite, die Isarstauseen und das Naherholungsgebiet Gretlmühle mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten erfreuen die gesamte Familie. Darüber hinaus bietet die Lage eine gute überregionale Anbindung über die Bundesstraße B299 Oberpfalz/Chiemgau, die Bundesautobahn A92 München/Deggendorf und auch über den Hauptbahnhof Landshut. Ebenso gelangt man schnell zum Münchner Flughafen, nach München, Dingolfing, Vilsbiburg und – über die neue B15n – auch nach Regensburg.

Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 229.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



Property ID: 22085070 - 84036 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)