

Landshut

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

Property ID: 24085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 203 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 747 m²

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

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

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

At a glance

Property ID	24085074	Purchase Price	1.145.000 EUR
Living Space	ca. 203 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	According to the arrangement	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 50 m ²
Year of construction	2010	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

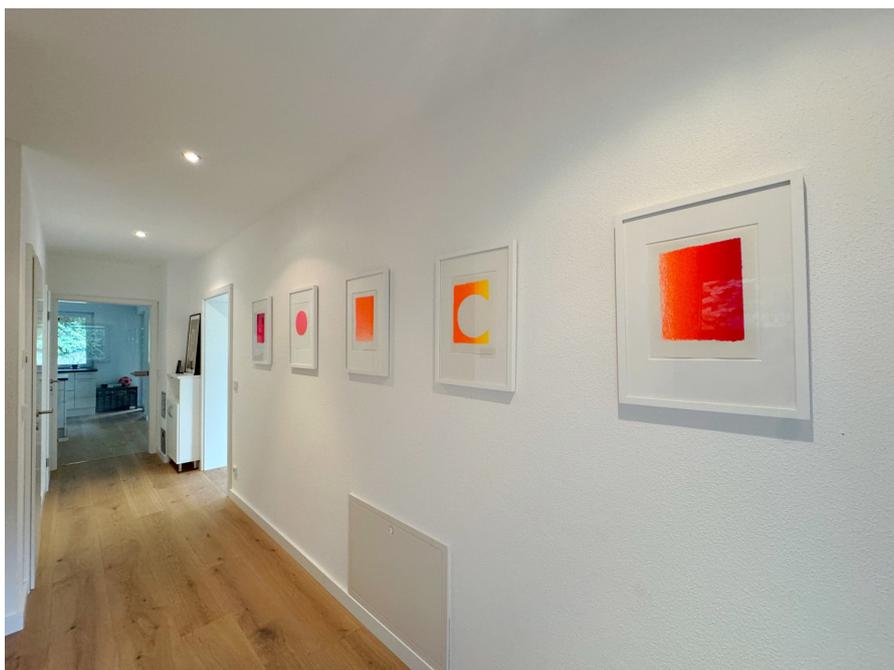
Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	45.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	10.09.2030	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump		

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



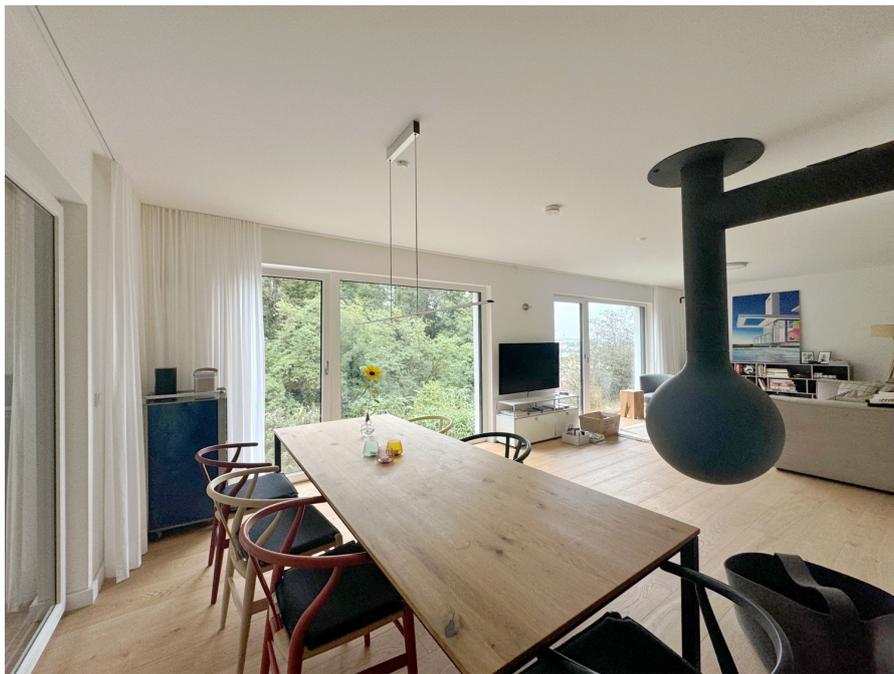
Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



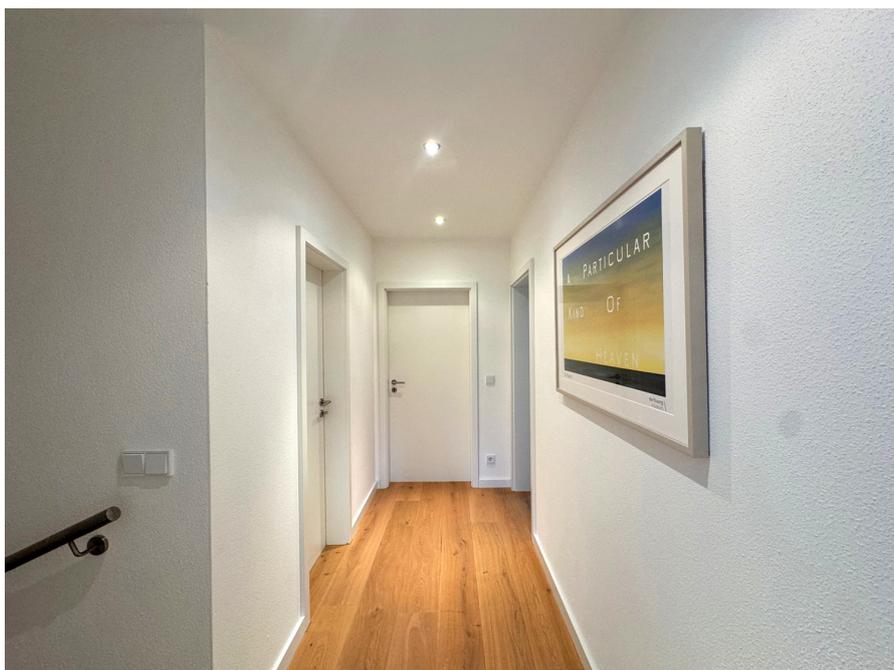
Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property



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

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL
IMMOBILIEN

VP VON I
IMMOB

Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

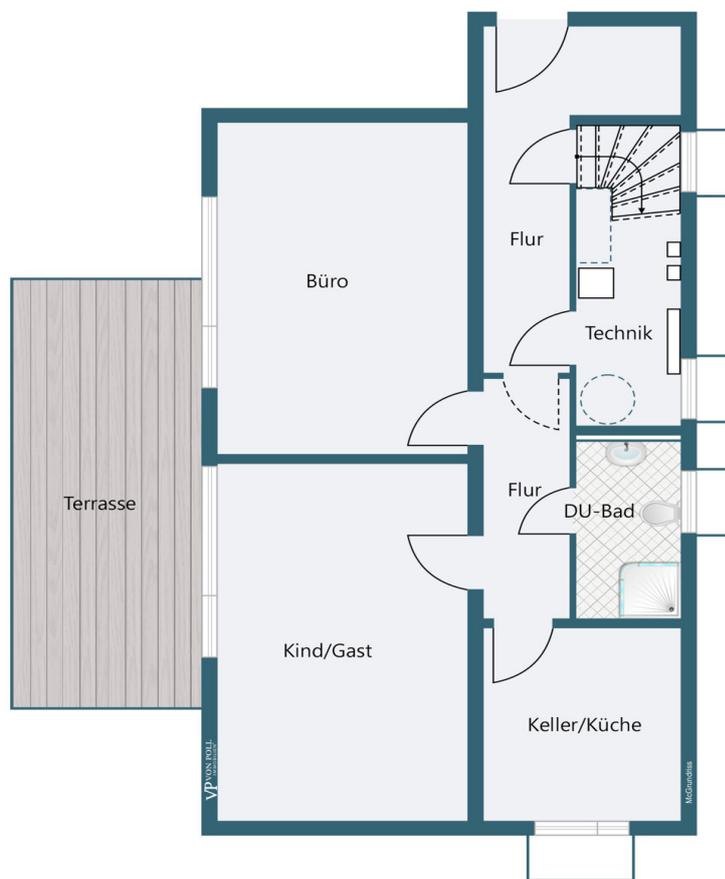
0871 - 96 59 98 0

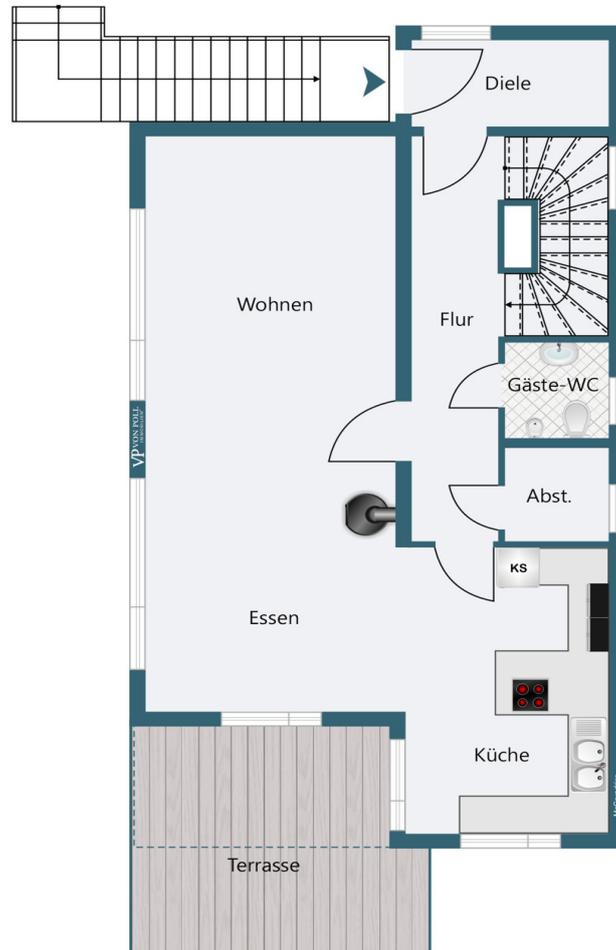
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

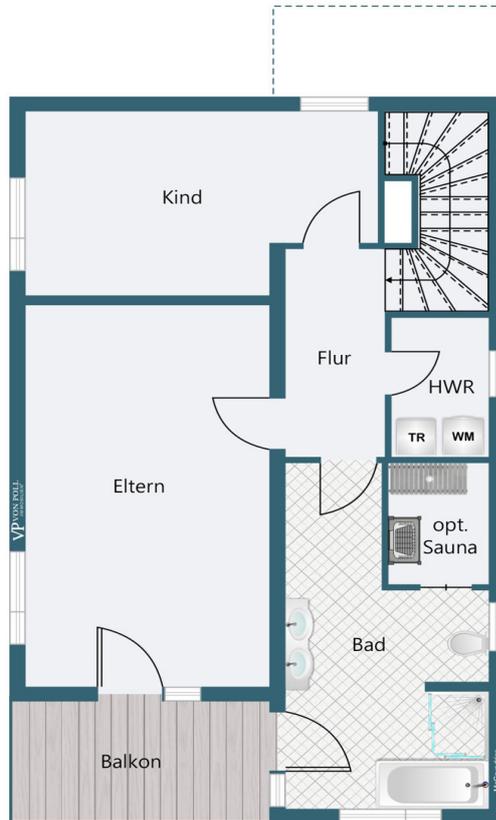
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085074 - 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: 24085074 - 84036 Landshut

A first impression

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 m² und einer innenliegenden Wohnfläche von 190 m², 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.

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

Details of amenities

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

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

All about the location

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.

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*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.

Property ID: 24085074 - 84036 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com