

Landshut / Achdorf

# Exklusive Villa in Landshut Berg: Zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort

*Número de propiedad: 24085055*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 238 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## De un vistazo

Número de propiedad	24085055	Precio de compra	1.495.000 EUR
Superficie habitable	ca. 238 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Estado de la propiedad	cuidado
Habitaciones	7	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 100 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2003		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	90.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	16.07.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



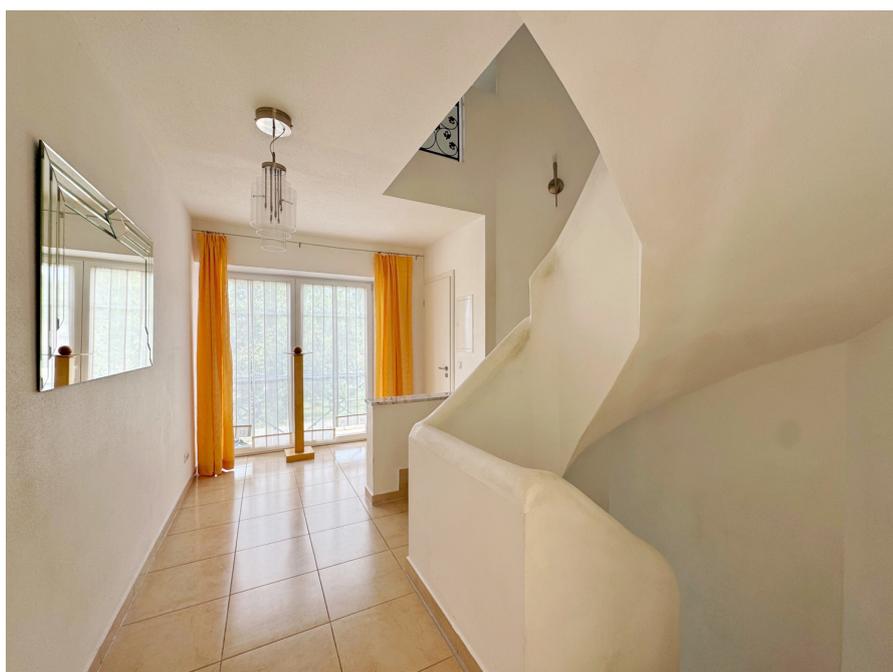
Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



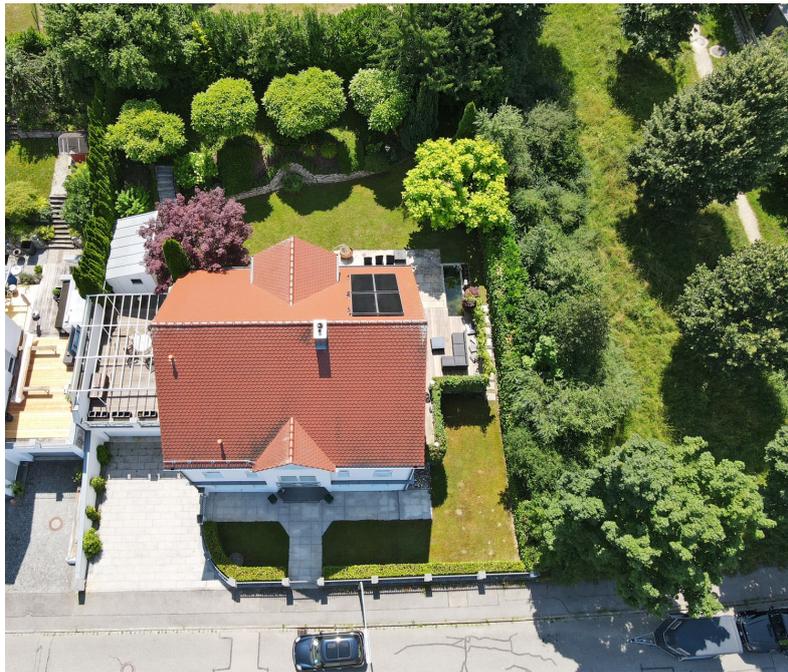
Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad



**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)

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## La propiedad

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:

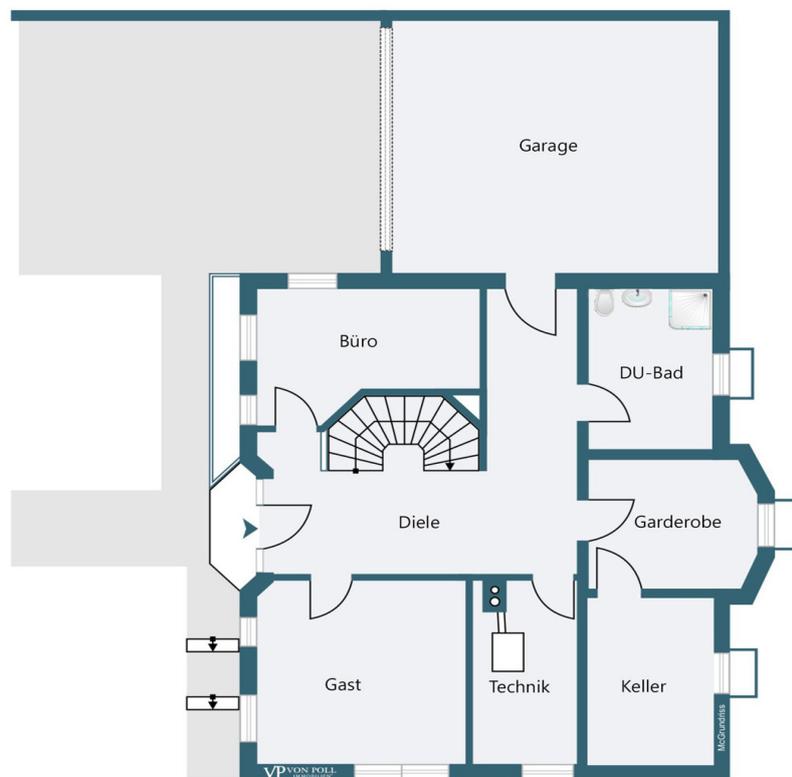
**0871 - 96 59 98 0**

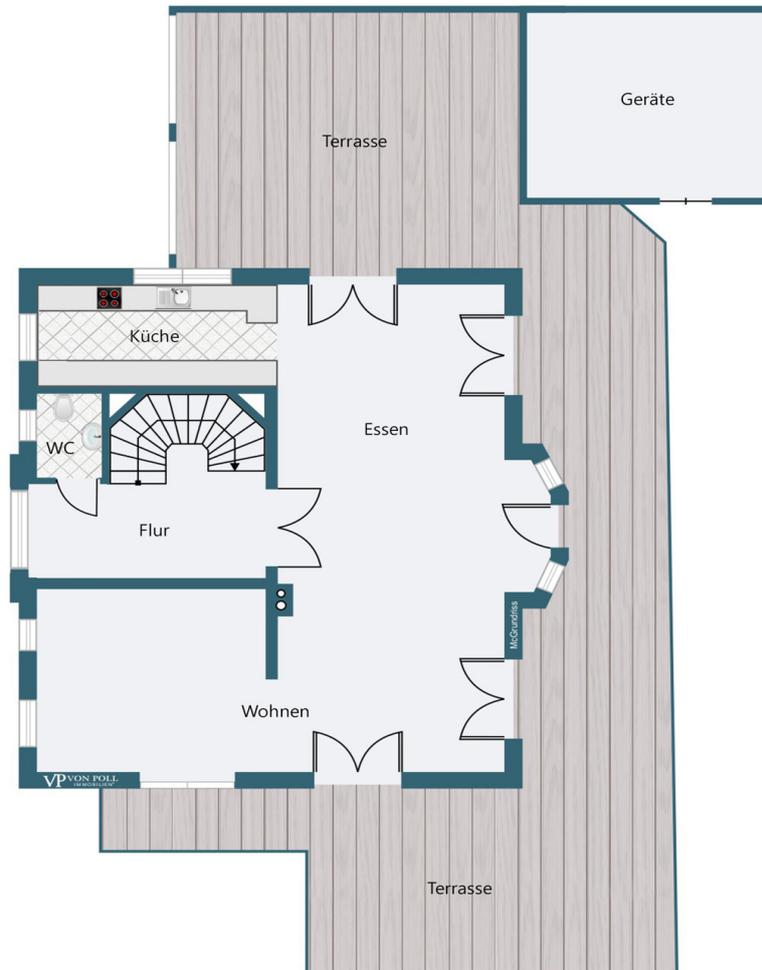
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

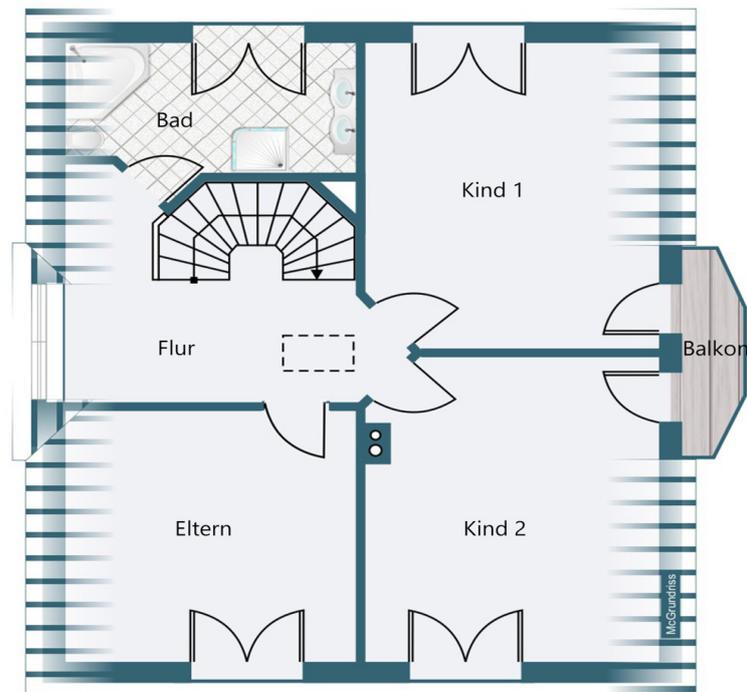
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Una primera impresión

Ein elegantes Anwesen in Landshut Berg, Baujahr 2003, erwartet Sie mit einer Wohnfläche von 238 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 726 m<sup>2</sup>. Diese zeitlose Immobilie strahlt etwas Besonderes aus und besticht durch ihre klassische Architektur und die Verwendung hochwertiger Materialien. Beim Betreten des Hauses spürt man sofort die durchdachte Raumaufteilung und die großzügige Gestaltung. Der große Wohn-Ess- und Küchenbereich ist das Herzstück des Hauses und öffnet sich zum Garten. Dieser Raum bietet durch seine offene Gestaltung ein Gefühl von Freiheit und Verbundenheit mit der Natur. Ein wunderschönes Mosaik im Wohnbereich verleiht dem Raum eine besondere Note und macht ihn zu einem einzigartigen Ort. Die Villa verfügt über geräumige Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und Komfort bieten. Zwei moderne Bäder sorgen für Bequemlichkeit und sind perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Mehrere Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen. Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend als Büro oder Praxis und bieten eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die selten zu finden ist. Der wunderschön eingewachsene Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen. Eine Terrasse über der Garage, ausgestattet mit einem Sonnensegel, und ein charmantes Gartenhaus bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer effizienten Gasheizung ausgestattet, die 2020 durch einen neuen Brennwertkessel modernisiert wurde, und verfügt zusätzlich über eine Solaranlage. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort. Hier vereinen sich zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen, das Sie und Ihre Familie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Wohnfläche: 238 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 726 m<sup>2</sup>
- \* Baujahr: 2003, zeitlose und elegante Architektur
- \* Hochwertige Materialien: Exklusive Ausstattung und edle Details im gesamten Haus
- \* Großer Wohn-Ess- und Küchenbereich: Herzstück des Hauses mit wunderschönem Mosaik und direktem Zugang zum Garten
- \* Mehrere Terrassen: Ideal für sonnige Tage und entspannte Stunden im Freien
- \* Eingewachsener Garten: Ein Paradies für Naturliebhaber, bietet Ruhe und Erholung
- \* Geräumige Zimmer: Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer bieten viel Platz und Komfort
- \* Zwei moderne Bäder: Perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt
- \* Flexible Nutzung: Möglichkeit, das Erdgeschoss gewerblich als Büro oder Praxis zu nutzen
- \* Terrasse über der Garage: Ausgestattet mit einem Sonnensegel für zusätzlichen Komfort
- \* Charmantes Gartenhaus: Ein dekorativer Akzent und zusätzlicher Rückzugsort
- \* Effiziente Heizung: Gasheizung mit Brennwertkessel (erneuert 2020) und Solaranlage
- \* Hochwertige Einbauküche: Perfekt ausgestattet und ideal für kulinarische Abenteuer
- \* Doppelgarage und zusätzliche Freiplätze: Ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge
- \* Fußbodenheizung: Sorgt im gesamten Haus für wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Todo sobre la ubicación

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in Landshut Achdorf, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Landshut ist bekannt für seine historische Altstadt, die prachvolle Burg Trausnitz und die malerische Lage an der Isar. Achdorf selbst zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig durch die Nähe zur Innenstadt aus, die eine perfekte Balance zwischen Erholung und urbanem Leben bietet. Die Villa liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und sicher, ideal für alle, die ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld schätzen. Trotz der idyllischen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist nur wenige Minuten entfernt. Verkehrstechnisch ist das Anwesen hervorragend angebunden. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach München und zum Flughafen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Buslinien, die regelmäßig ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Zielen fahren. Freizeitmöglichkeiten sind in Hülle und Fülle vorhanden. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe verschiedene Sportvereine, Tennisplätze und Golfplätze. Insgesamt bietet dieses Anwesen in Landshut Achdorf nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, die urbanen Komfort und naturnahe Erholung perfekt miteinander verbindet.

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.04 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Número de propiedad: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)