

Landshut

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

Número de propiedad: 24085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 1.145.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 203 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 747 m²

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

- 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: 24085074 - 84036 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	24085074
Superficie habitable	ca. 203 m ²
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2010
Tipo de aparcamiento	4 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.145.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 50 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

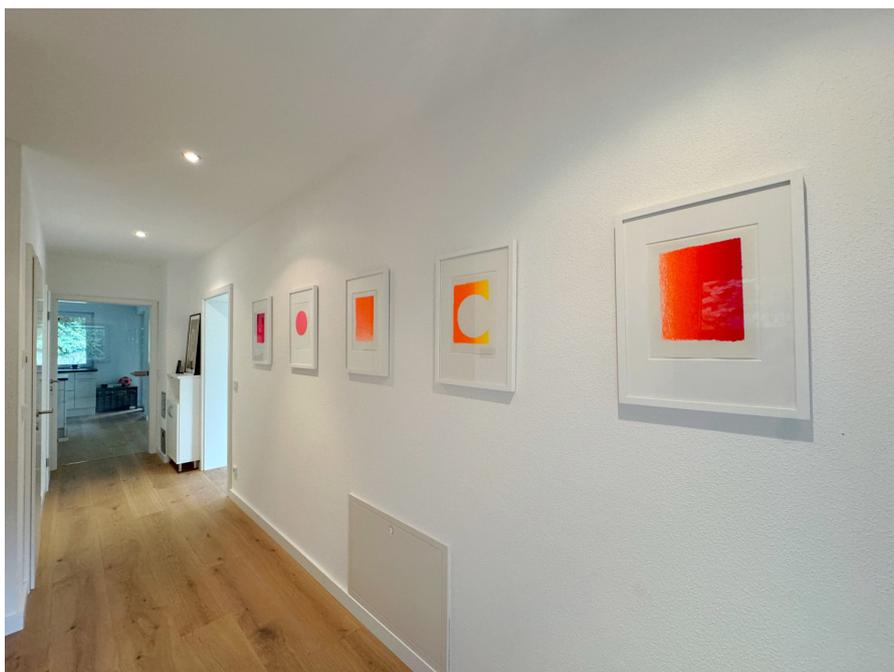
Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	45.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	10.09.2030	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua		

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



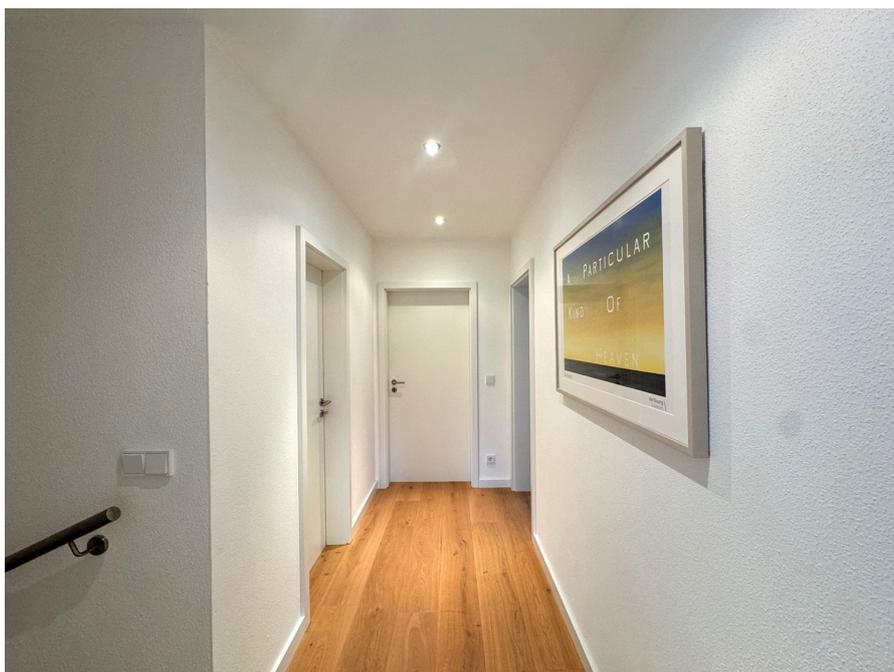
Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



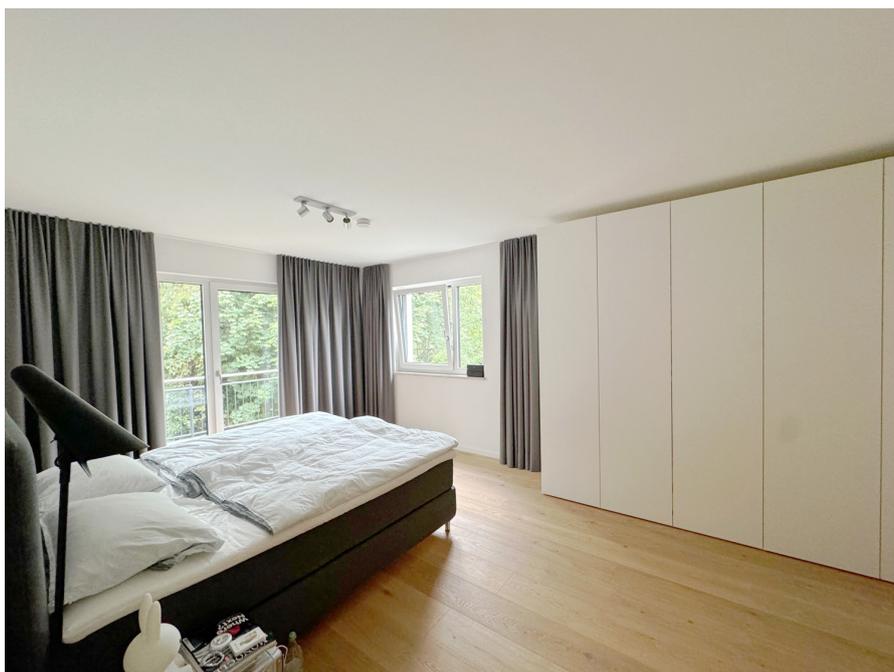
Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



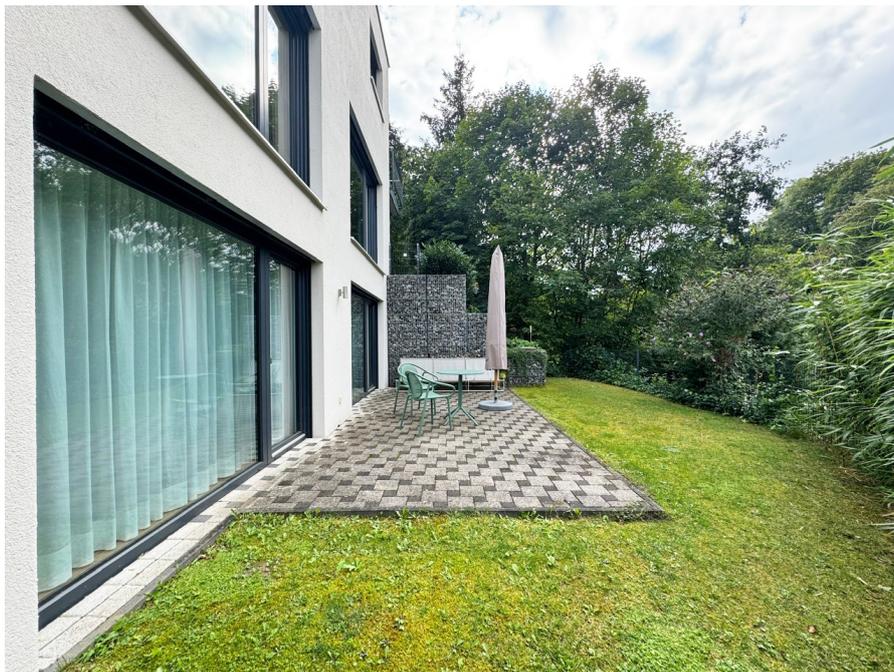
Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



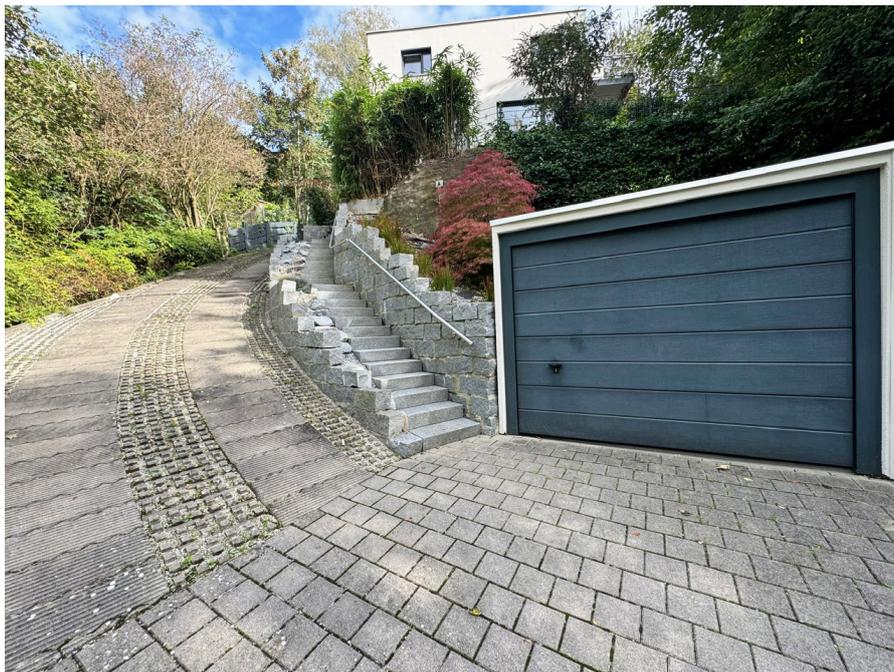
Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad



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

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Geschäftsstelleninhaber

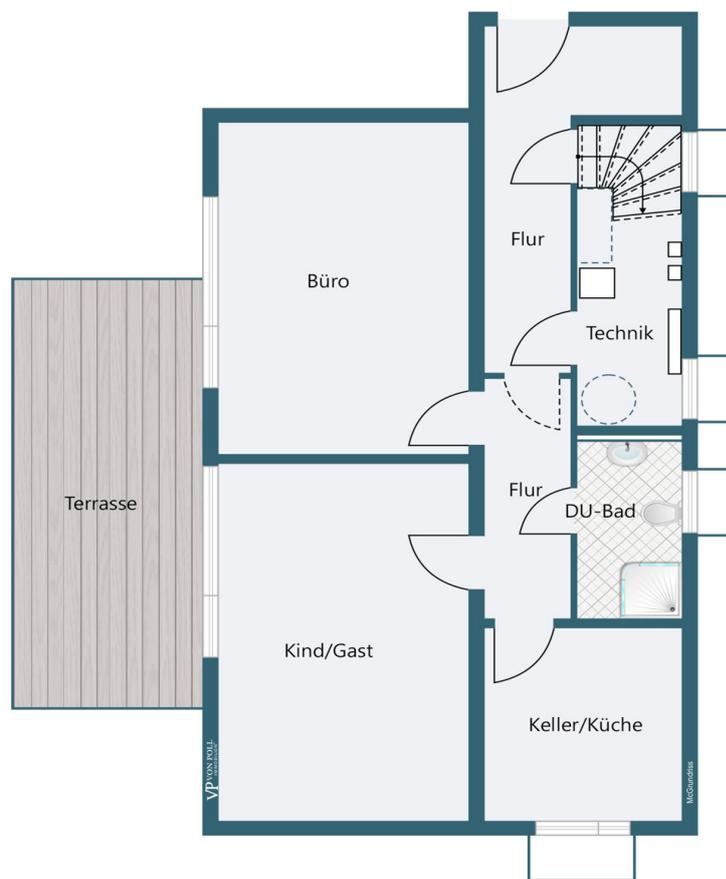
Christian Kartmann
Büroleiter

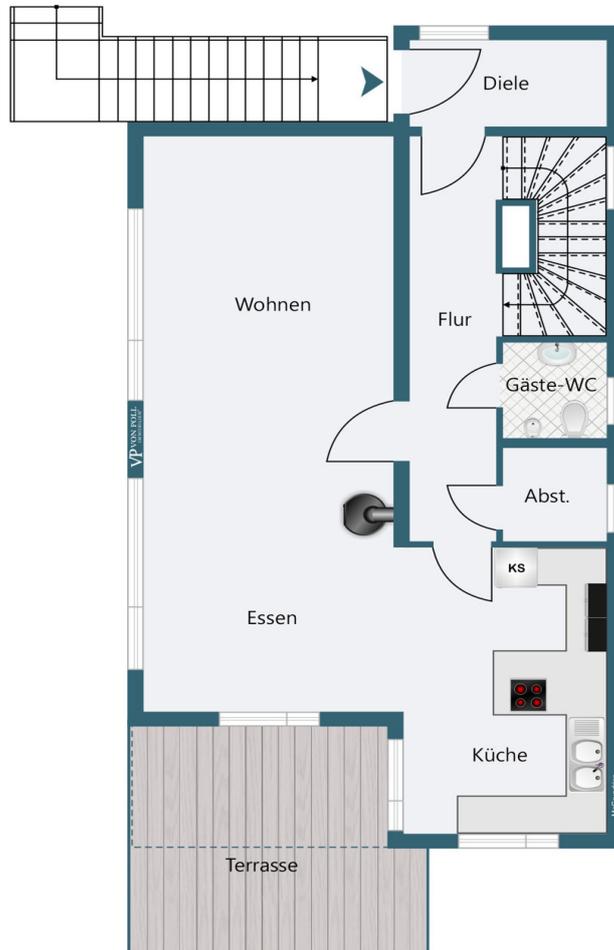
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0871 - 96 59 98 0
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

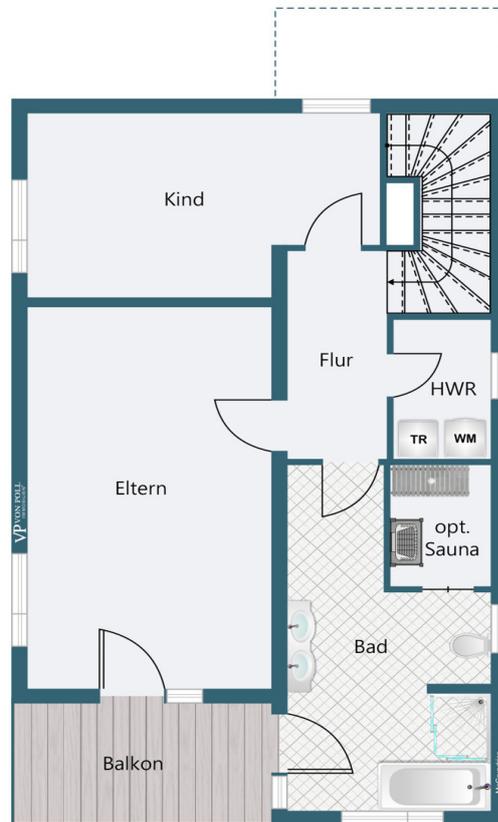
www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

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: 24085074 - 84036 Landshut

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

Otros datos

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.

Número de propiedad: 24085074 - 84036 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com