

Landshut / Achdorf

Exklusive Villa in Landshut Berg: Zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort

CODE DU BIEN: 24085055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 726 m²

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085055
Surface habitable	ca. 238 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	2003
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	90.04 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



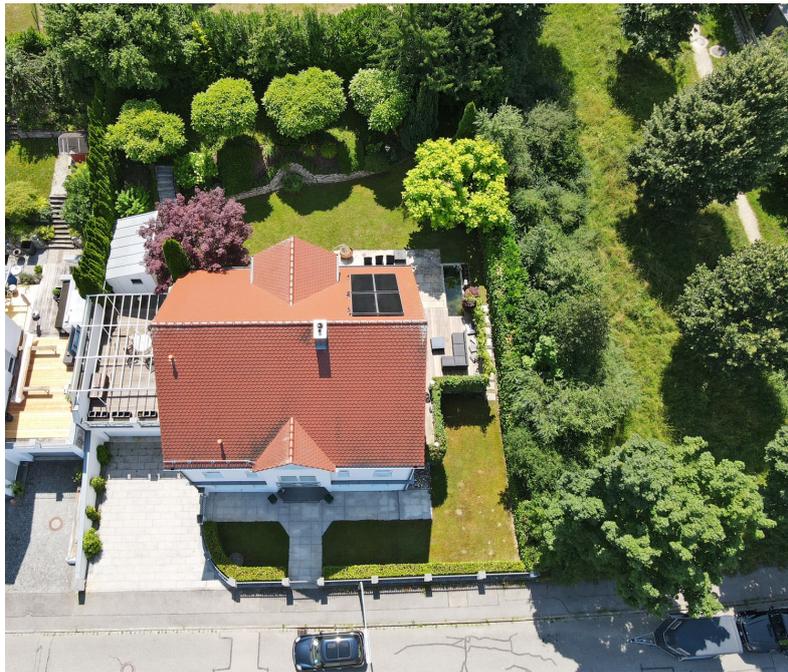
CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété



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

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

La propriété

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:

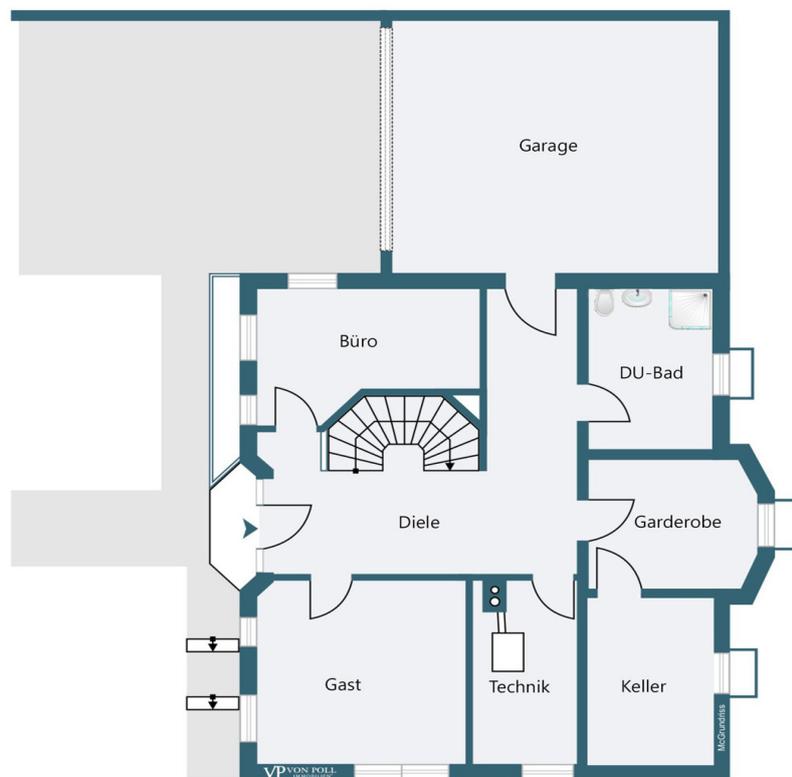
0871 - 96 59 98 0

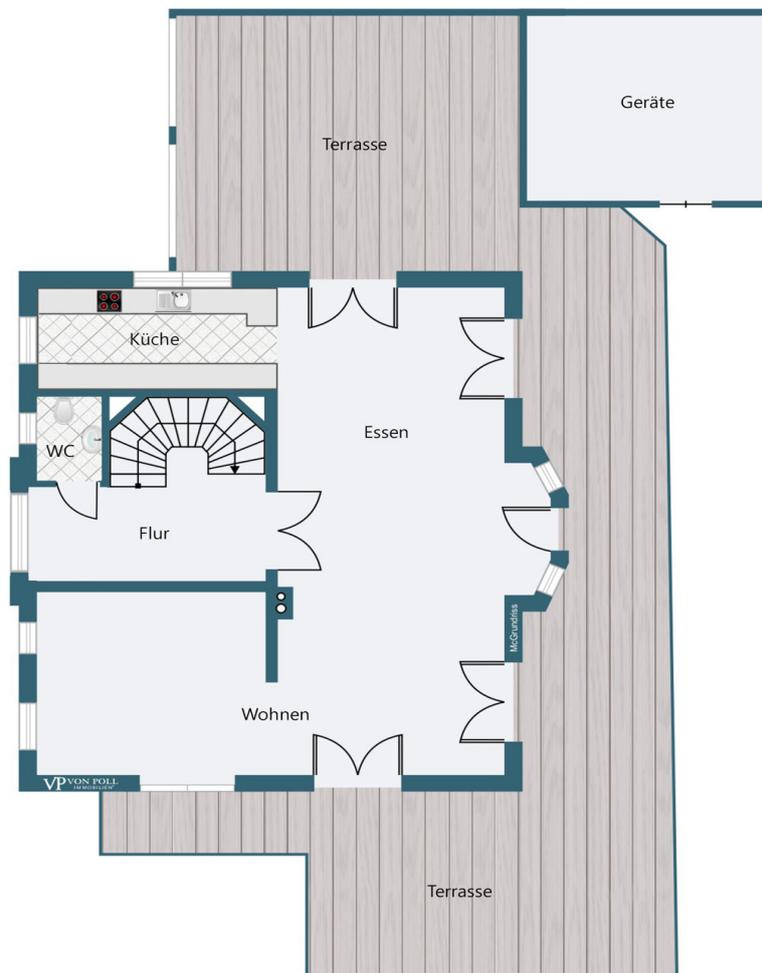
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

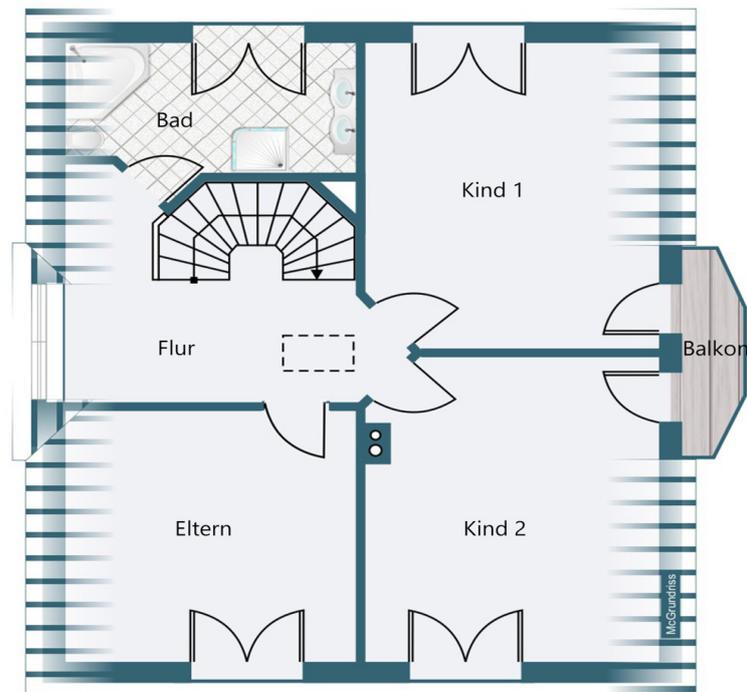
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Une première impression

Ein elegantes Anwesen in Landshut Berg, Baujahr 2003, erwartet Sie mit einer Wohnfläche von 238 m² und einem großzügigen Grundstück von 726 m². 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.

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Wohnfläche: 238 m² auf einem großzügigen Grundstück von 726 m²
- * 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

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in Landshut Achdorf, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Landshut ist bekannt für seine historische Altstadt, die prachtvoll 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.

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.04 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com