

Landshut

# Geschafft! Hier sind Sie ganz oben und das Provisionsfrei! Sagenhaftes Anwesen in Landshut-Achdorf!

CODE DU BIEN: 24085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.848.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 369,68 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.650 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

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

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085046
Surface habitable	ca. 369,68 m <sup>2</sup>
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	5
Année de construction	1977
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.848.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	129.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.05.2018	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## La propriété



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## 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**

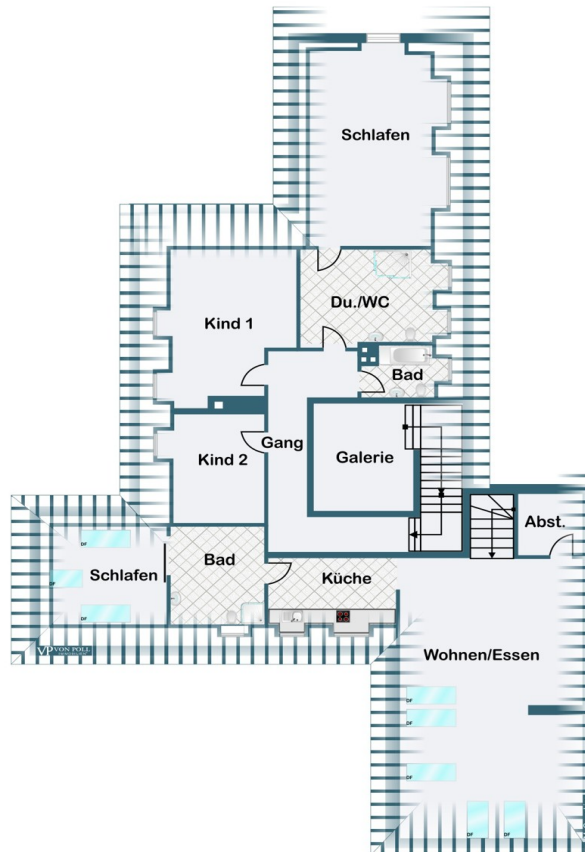
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## 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: 24085046 - 84036 Landshut

## Une première impression

Geschafft!!! Hier sind Sie ganz oben und das Provisionsfrei!!! Sagenhaftes Anwesen in Landshut-Achdorf!!! Diese prächtige Liegenschaft in Berglage garantiert auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.650 qm ein unvergleichliches Wohngefühl. Das opulente Gebäude mit ca. 370 qm Wohnfläche begeistert mit einer ausgezeichneten Aufteilung und einer durchdachten Kombination aus Eleganz und Funktionalität. Das OG beherbergt 5 Räume, die mit ausgewählten Parkettböden belegt, Exklusivität und Wärme vermitteln. Hier wurden das Elternschlafzimmer und das Bad erstklassig erneuert. Der Ausbau der ca. 70 qm großen Einliegerwohnung vor einigen Jahren im DG wurde mit größter Sorgfalt vorgenommen. Sie bietet eine separate und tolle Wohnung für zwei Personen und ist ideal für Gäste oder als eigenständiger Wohnbereich. Im UG finden Sie den Wellnessbereich mit Sauna und Fitness. Ein Hauswirtschaftsraum liefert zusätzlichen Komfort im Alltag. Alle Bereiche werden mit Fußbodenheizung und Radiatoren temperiert, während je ein Kamin im Wohn- und Essbereich für behagliche Wärme sorgt. Die Außenanlagen des Anwesens sind ein wahrer Traum: die große Terrasse (ca. 80 qm) und der überdachte Freisitz laden, perfekt nach Südwest ausgerichtet, zum Verweilen und Entspannen ein. Hier genießen Sie einen wunderbaren Blick in die Umgebung. Der Pool (8 x 4 m) mit einem schützenden Shelter ist perfekt in die Gartenlandschaft integriert und sorgt für erfrischende Momente an warmen Tagen. 50er Ziegelmauern und 2- und 3-fach verglaste Holz-/Alufenster garantieren hohe Wohnqualität und Langlebigkeit. Terrakottaböden und ein absolut gepflegter Zustand vervollständigen das harmonische Bild dieser hervorragenden Villa. Eine passende Auffahrt mit Granitbelag zum Haus und zur Doppelgarage, mit elektrischem Tor gesichert, unterstreicht den exklusiven Charakter dieses besonderen Anwesens. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses ausgezeichneten Angebots.

**CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Diese erstklassige Villa befindet sich in einer äußerst beliebten Berglage am höchsten Punkt des Schlehtals. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten in die Innenstadt, in ca. 30 Minuten zum Münchner Flughafen und in etwa 45 Minuten in die Bayerische Landeshauptstadt München. Die Bushaltestelle der Linie 10 ist nur ein paar hundert Meter entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs gibt es in angenehmer Reichweite sowohl in Landshut als auch im nahe gelegenen Kumhausen mit einem ausgewogenen Angebot an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Die beliebten Isarauen, das Sportzentrum West oder das herrliche Schwimmbad sind genauso bequem zu erreichen wie das Landshuter Klinikum, das Achdorfer Krankenhaus oder der Hauptbahnhof. Auf den Punkt gebracht: Sie haben alle Annehmlichkeiten der nahegelegenen Stadt und genießen trotzdem die Ruhe einer beliebten Höhenlage von Landshut und sind doch auf schnellen Wegen und unterschiedlichen Fahrzeugen schnellstens an ihren Zielen.



CODE DU BIEN: 24085046 - 84036 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2018. Endenergieverbrauch beträgt 129.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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: 24085046 - 84036 Landshut

## Contact

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

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)