

Vilsheim

# Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Villa am Waldrand von Vilsheim – Ihr neues Zuhause!

CODE DU BIEN: 24085075

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 134,26 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

- 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: 24085075 - 84186 Vilsheim

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085075
Surface habitable	ca. 134,26 m <sup>2</sup>
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2020
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	645.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 12 m <sup>2</sup>
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	36.27 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.09.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		



CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété





CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

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



CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## La propriété

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:

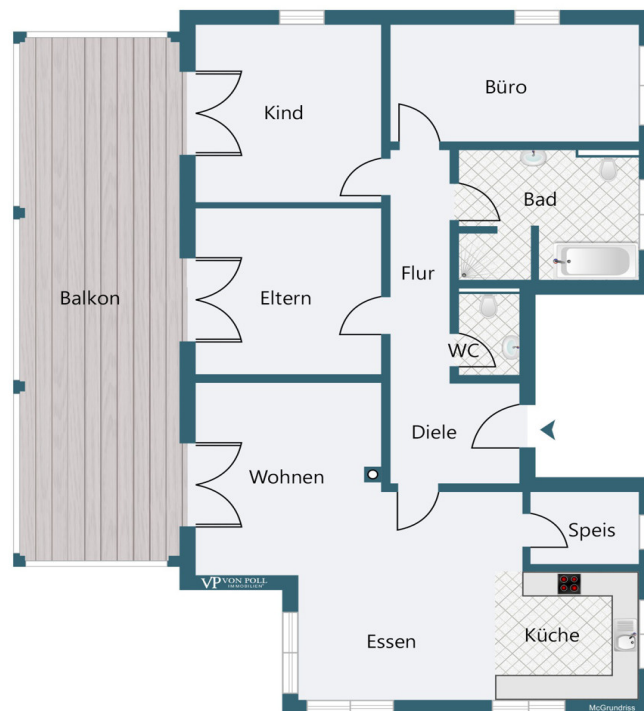
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## 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: 24085075 - 84186 Vilsheim**

## Une première impression

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer exklusiven Villa in Vilsheim, in unmittelbarer Nähe zu Landshut, eingebettet in eine idyllische Waldrandlage am Ortsrand. Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen, unverbaubaren und modernen Neubausiedlung, die ein harmonisches Wohngefühl mit zeitgemäßer Ausstattung vereint. Die Wohnung bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von 134 m<sup>2</sup> (reine Wohnfläche 112 m<sup>2</sup>) ein großzügiges Raumangebot mit vier Zimmern, ideal für Familien oder Paare, die Wert auf Stil und Komfort legen. Ein Highlight ist der 43 m<sup>2</sup> große Balkon bzw. die Terrasse, die Ihnen zu jeder Tageszeit einen traumhaften Ausblick und viel Platz zum Entspannen bietet. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze und ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Eine Fußbodenheizung sorgt für behagliche Wärme, die moderne Luftwärmepumpe sowie dreifach verglaste Kunststofffenster bieten eine effiziente und nachhaltige Energieversorgung. Elektrische Jalousien runden den Komfort ab. Derzeit ist die Wohnung vermietet und eignet sich daher auch ideal als Kapitalanlage. Zögern Sie nicht und machen Sie diese außergewöhnliche Wohnung zu Ihrem neuen Zuhause!



**CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim**

## Tout sur l'emplacement

Diese exklusive 4-Zimmer-Wohnung liegt in Vilsheim, einer malerischen Ortschaft nahe der Stadt Landshut. Die ruhige Ortsrandlage in einer modernen Neubausiedlung am Waldrand bietet Ihnen eine harmonische Kombination aus Naturverbundenheit und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Vilsheim besticht durch seine grüne, unverbaubare Umgebung, die viel Raum für Erholung und Entspannung bietet. Gleichzeitig ist die Infrastruktur hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Die historische Stadt Landshut mit ihren kulturellen Highlights und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten liegt nur eine kurze Autofahrt entfernt. Die Dorfgemeinschaft in Vilsheim ist lebendig und herzlich, geprägt von einem aktiven Vereinsleben, das Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Teilhabe und zum sozialen Austausch bietet. Ob Sport, Kultur oder Tradition – hier findet jeder seinen Platz. Die Gemeinschaftsfeste und Veranstaltungen stärken das Zusammengehörigkeitsgefühl und machen Vilsheim zu einem Ort, an dem man sich schnell heimisch fühlt. Dank der guten Anbindung an die B15, B11, B299 und die Autobahn A92 ist Vilsheim auch ideal für Pendler geeignet. Städte wie München, Regensburg und Dingolfing sind schnell erreichbar, sodass Sie die Vorteile der ländlichen Idylle ohne Verzicht auf urbane Möglichkeiten genießen können.

**CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 36.27 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. 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.

CODE DU BIEN: 24085075 - 84186 Vilsheim

## 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)