

Landshut

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

CODE DU BIEN: 24085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 1.145.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 203 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 747 m²

CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

- 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: 24085074 - 84036 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085074
Surface habitable	ca. 203 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2010
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.145.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 50 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

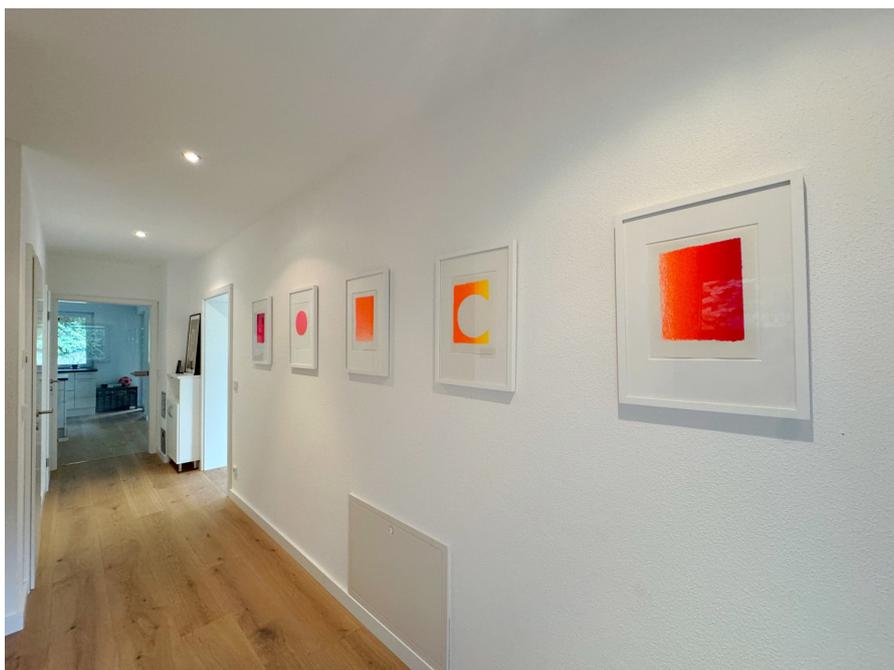
CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	45.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	10.09.2030	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



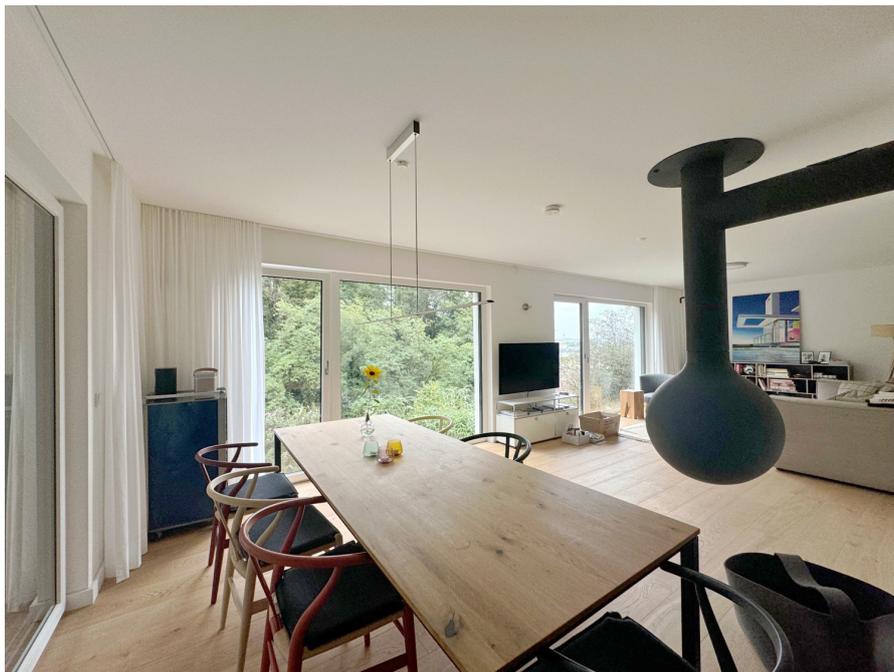
CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



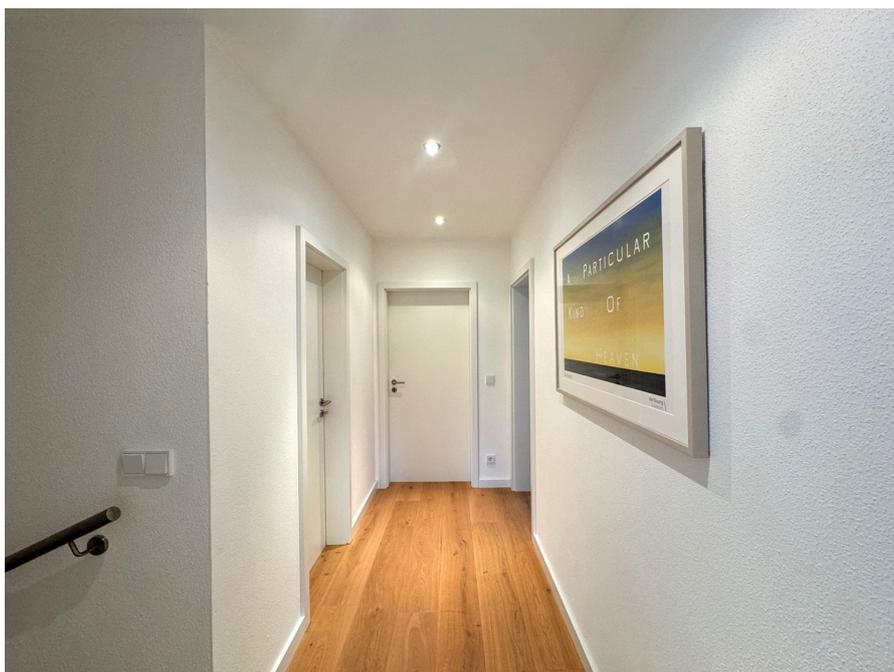
CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

La propriété



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: 24085074 - 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

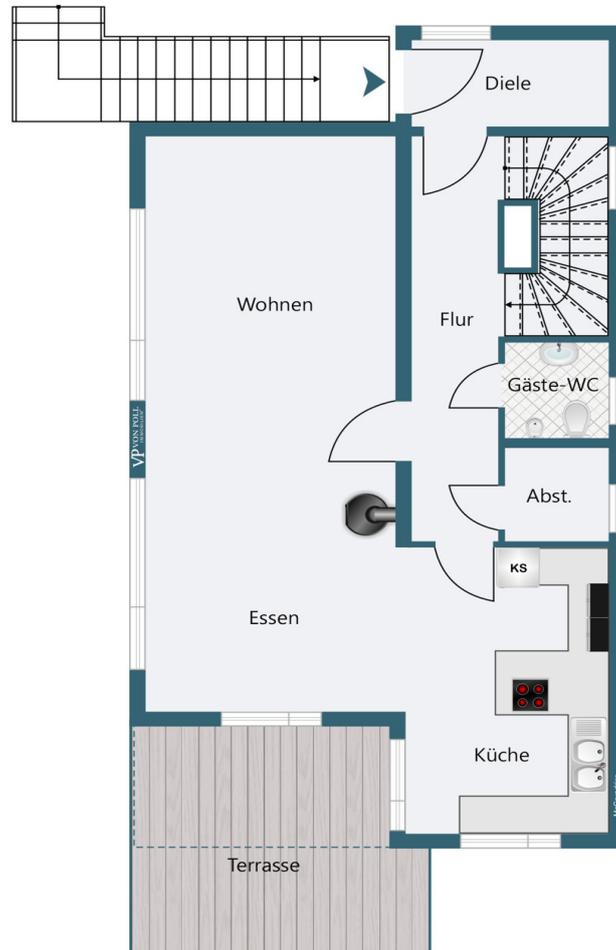
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

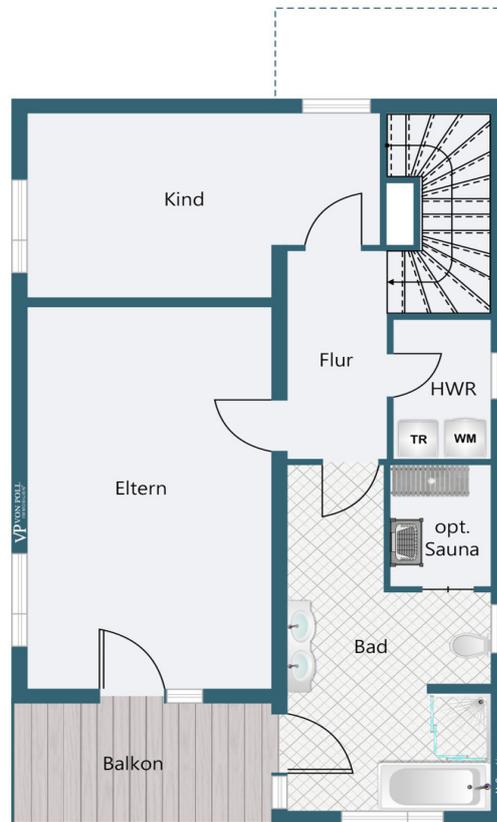
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 24085074 - 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: 24085074 - 84036 Landshut

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24085074 - 84036 Landshut

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24085074 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com