

Landshut

# Harmonie von Luxus und Natur: Ihr neues Zuhause in traumhafter Stadtrandlage von Landshut

????????? ??????????: 24085035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 120 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ?????? ????: 262 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ?????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	24085035	????? ???????	795.000 EUR
????????????	ca. 120 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????????? ??????????????	?????????
????????????	2	????????????????????????	ca. 60 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2020	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	17.70 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	01.02.2031	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????





???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

?? ?????????



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

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:

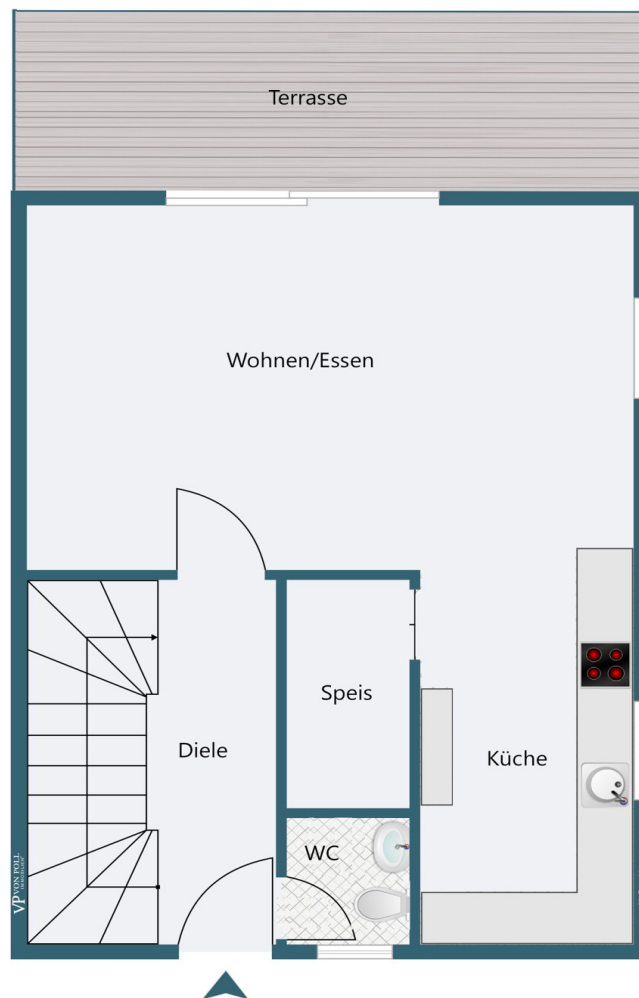
**0871 - 96 59 98 0**

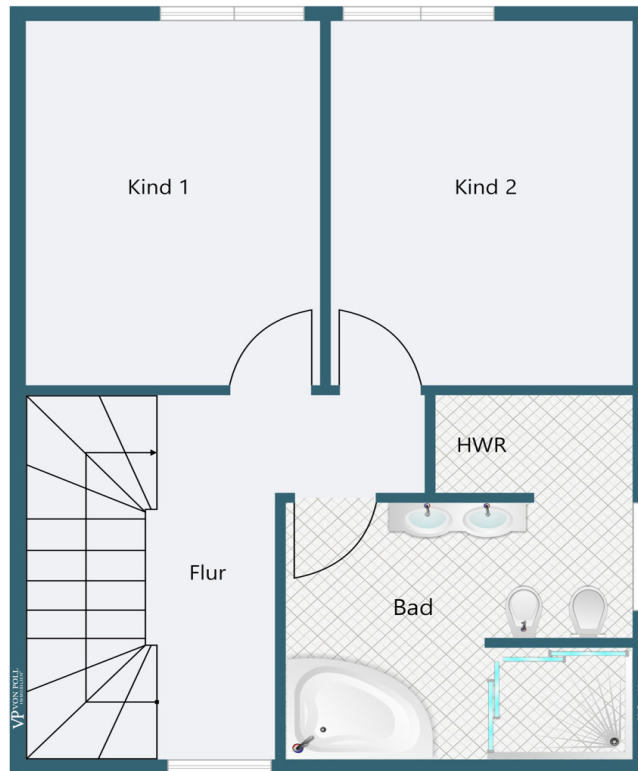
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

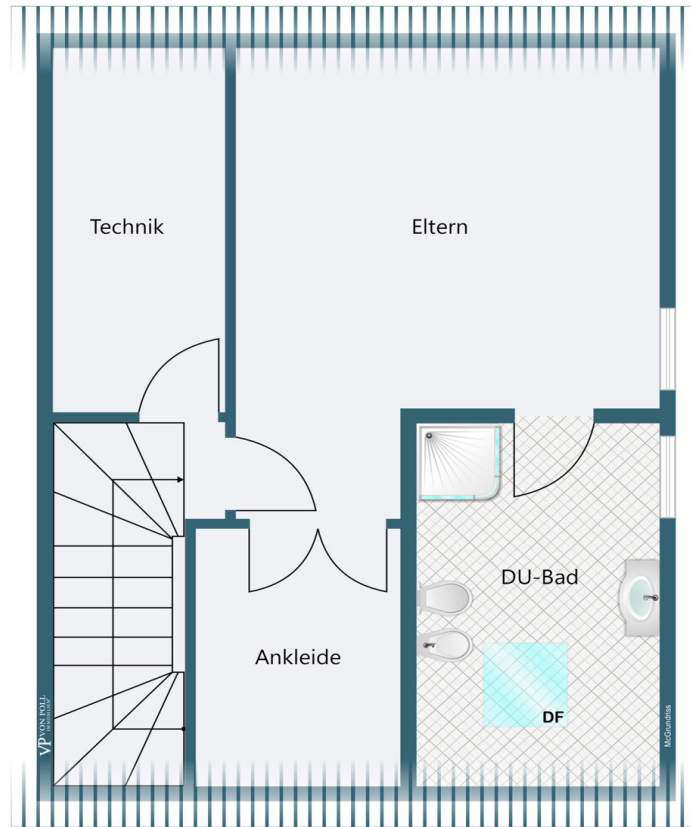
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ??????????????

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

??? ?????? ???????????

Diese moderne Doppelhaushälfte in der begehrten Stadtrandlage von Landshut bietet auf einem großzügigen Grundstück von ca. 265 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von etwa 120 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen. Besonders hervorzuheben ist das vollständig ausgebaute Dachgeschoss, das als geräumiger Masterbedroom fungiert, ohne wertvollen Wohnraum durch Abstellräume zu verlieren. Die Ausstattung des Hauses entspricht höchstem Standard. Fußbodenheizung auf allen Wohnetagen, separat regulierbar über Raumthermostate, und großzügige Raumhöhen von bis zu 2,52 m schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre zu jeder Jahreszeit. Ein ökologisch nachhaltiges Energiekonzept mit einer Luft-Wärmepumpe von Ochsner und dem KfW 55 (eeGiG) Standard gewährleistet niedrige Energiekosten und ein umweltfreundliches Wohnen. Eine dezentrale Lüftungsanlage sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die videoüberwachte Immobilie mit weißen/grauen Kunststoff-Fenstern, dreifach verglast und mit elektrisch betriebenen Rollläden, Sicherheit und Komfort bietet. Die geräumige Einzelgarage mit elektrischem Sektionaltor bietet Platz für Fahrzeug und Stauraum. Der Außenbereich wurde von einem renommierten Gartenbauunternehmen gestaltet und umfasst einen Pavillon, eine überdachte Terrasse, eine Gartendusche und einen Grillplatz. Die Nähe zu den Isarauen lädt zu erholsamen Spaziergängen und Fahrradtouren ein und bietet ein unvergleichliches Ambiente für ein aktives und gesundes Lebensgefühl. Diese Immobilie vereint Luxus und Naturverbundenheit zu einem harmonischen Gesamtkonzept, das Wohnansprüchen und einem Leben im Einklang mit der Natur gerecht wird.



???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

????????????????? ??? ??????????

Highlights auf einen Blick:

Luxuriöser Wohnkomfort:

- \* Fußbodenheizung auf allen Wohnetagen, separat regulierbar über Raumthermostate
- \* Raumhöhen bis ca. 2,52 m für großzügiges Wohnen
- \* Weiße/Graue Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast für optimale Wärme- und Schalldämmung
- \* Rollläden mit elektrischem Antrieb im gesamten Haus für zusätzlichen Komfort und Sicherheit

Nachhaltige Energieversorgung:

- \* Ökologisch nachhaltiges Energiekonzept mit Luft-Wärmepumpe von Ochsner
- \* Erfüllt den KfW 55 (eeGiG) Standard für energieeffizientes Bauen

Modernste Technologie:

- \* Dezentrale Lüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- \* Steuerung der Haustechnik per Smartphone für bequeme Kontrolle

Praktische Ausstattung:

- \* Einzelgarage mit elektrischem Tor und Außenstellplätze für ausreichend Parkmöglichkeiten
- \* Einbauküche mit Markengeräten für kulinarische Freuden
- \* Maßgefertigte Garderobe für optimale Organisation

Entspannung im Freien:

- \* Pavillon, Grillplatz und Gartendusche für gesellige Stunden im Garten
- \* Überdachte Terrasse mit optionalem Sonnenschutz für erholsame Momente im Freien

Besondere Highlights:

- \* Studio umgebaut in Masterbedroom mit KfW40
- \* Dämmungsstandard für optimalen Komfort
- \* Haus in Massivbauweise (Stein auf Stein) für eine solide Bauqualität
- \* Vermessenes Grundstück für klare Eigentumsverhältnisse und Planungssicherheit

????????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

??? ??? ??? ????????????

Der Ortsteil Münchnerau liegt sehr nahe an der Anschlussstelle La-West/ Bruckberg an der Bundesautobahn A92, die die Verbindung zwischen München und dem Bayerischen Wald darstellt. Sehr positiv ist der Umstand, dass die Stadt sowohl mit dem Rad als auch mit dem Stadtbus recht bequem zu erreichen ist. Ebenso sind die natürlichen Isarauen ein Magnet für Spaziergänge und Radltouren. Als Einkaufsmöglichkeiten steht der Landshut-Park mit vielen Geschäften und Parkplätzen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist das Vereinsleben mit vielen Gruppierungen und Veranstaltungen für jung und alt.

??????? ???????: 24085035 - 84034 Landshut

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2031. Endenergiebedarf beträgt 17.70 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.

???????? ??????????: 24085035 - 84034 Landshut

????????????? ??????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)