

Landshut

# Das ist ja etwas ganz Besonderes!!! Traumhaftes Hanghaus am alten Moniberg!!!

????????? ??????????: 24085062

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

????? ??????: 865.000 EUR • ??????????: ca. 228 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ???? : 472 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

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

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ??? ??????

|                     |  |                          |   |
|---------------------|--|--------------------------|---|
| ???????? ?????????? | 24085062   | ????? ???????            | 865.000 EUR   |
| ????????????        | ca. 228 m <sup>2</sup>                                   | ??????                   | ????????????  |
| ????? ???????       | ???????????????? ??????                                  | ????????????             | ????????????????  |
| ?????????????? ???  | ????????? ?? ??<br>?????????                             | ????????????             | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????           | 6  | ?????????                | ????????  |
| ?????????????? ???  | 3  | ??????????????           |   |
| ????????????        | 3  | ???????????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ????? ????????????? | 1984   | ??????                   |   |
| ????? ????????????? | 2 x ?????????????<br>????? ?????????????,<br>1 x ??????? | ????????                 | ????????, WC<br>????????????, ?????,<br>????????????????<br>????????, ?????????         |

???????? ?????????: 24085062 - 84028 Landshut

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

|   |                      |  |                |
|---|----------------------|--|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>?????????????             | VERBRAUCH      |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????<br>??????????????<br>??????????????   | 179.24 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 04.08.2034           | ????????????<br>??????????????<br>???????????? | F              |
| ????? ????????????                                  | ?????                | ????????????<br>?????????????                  |                |

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????





???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ?????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??: 24085062 - 84028 Landshut

?? ????????

A graphic illustrating the Von Poll Immobilien website interface across multiple devices: a desktop monitor, a smartphone, and a tablet. The smartphone screen displays a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen".

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

?? ?????????

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**

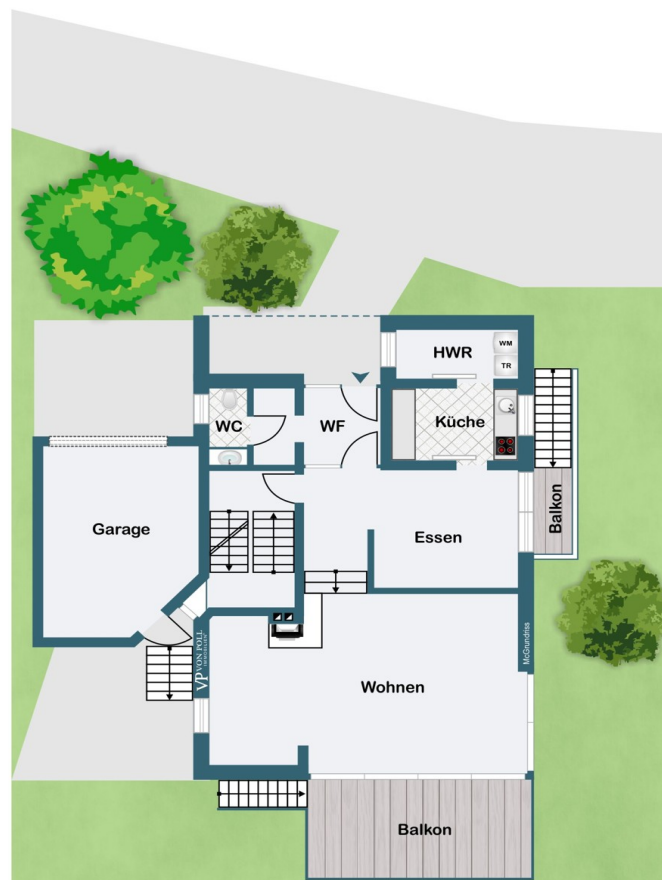
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

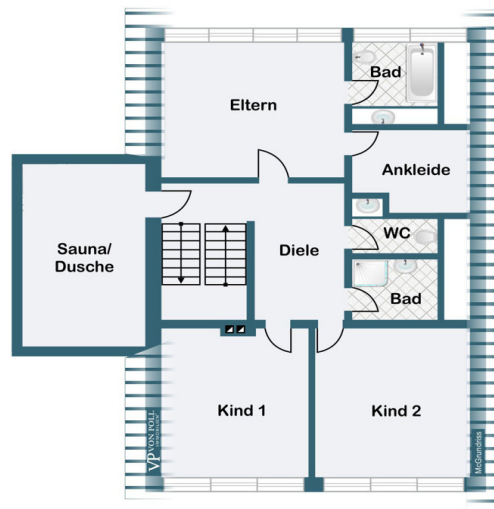
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

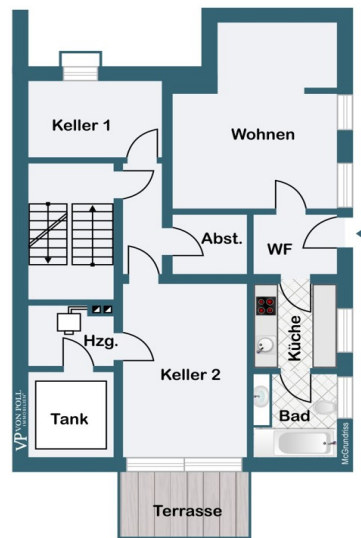


???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

???????







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

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

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

Das ist ja etwas ganz Besonderes!!! Traumhaftes Hanghaus am idyllischen Alten Moniberg!!! Dieses wunderbare Anwesen am Berg besticht durch seinen Originalzustand aus dem Jahr 1984, der in außerordentlich gepflegter Weise erhalten wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Haupthaus und die separate Einliegerwohnung im UG, garantiert dieses Angebot ein sehr gutes Wohnerlebnis. Das ansprechende Gebäude garantiert helle Räume mit zahlreichen Fensterelementen, die eine herrliche Aussicht ins Grüne erlauben und für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Das schicke Hanghaus versprüht eine besondere architektonische Note und schafft ein faszinierendes Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich. Schon der Zugang in den einladenden Wohnbereich über zwei Stufen erzeugt ein angenehmes Bauchgefühl. Das Haus wurde im typischen 80er-Jahrestil mit Terrakotta farbigen Fliesen versehen und punktet mit seinem hellen und freundlichen Charakter. Die Ausstattung spiegelt sich in vielen Details wider. Die effiziente Ölzentralheizung und ein offener Kamin verwöhnen die Bewohner mit behaglicher Wärme. Das Grundstück mißt ca. 472 m<sup>2</sup> und bietet einen schön eingewachsenen Garten, der Platz für Freizeit und Rückzug im Grünen bietet. Eine Einzelgarage rundet das Angebot ab. Die Einliegerwohnung mit ca. 38 m<sup>2</sup> liefert eine ideale Möglichkeit für Gäste, Familienmitglieder, als Büro, kleine Gewerbeeinheit oder zur Vermietung. Ein weiterer Höhepunkt ist im OG die Sauna mit der gemauerten Dusche über der Garage. Das ausgezeichnete Gebäude vereint klassische Bauweise und gepflegten Zustand mit einzigartiger Lage und toller Aussicht ins Grüne. Die großzügigen Wohnflächen mit den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten machen dieses Anwesen zu einem besonderen Schmuckstück. Hier lässt sich Wohnen und Leben in harmonischer Verbindung mit der Natur genießen. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

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

Das erstklassige Anwesen befindet sich in einer ruhigen und sehr beliebten Lage am Moniberg. Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung (Busverbindung nur 300 m entfernt) sind hervorragend und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in angenehmer Distanz zu erreichen. Kindergärten, Kitas und zahlreiche Bildungseinrichtungen befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Die medizinische Versorgung in Landshut ist erstklassig und umfasst Krankenhäuser, Kliniken und verschiedene Arztpraxen. Landshut bietet Ihnen ein buntes und erlebnisreiches Freizeitangebot. Entdecken Sie die wunderschöne Altstadt, spazieren Sie entlang der Isar und machen Sie bei den zahlreichen Kultur- und Sportvereinen mit. Die Immobilie ist etwa 5 Kilometer von der Anschlussstelle der Autobahn A92 Richtung München oder Deggendorf entfernt. Das historische Zentrum von Landshut ist zudem in wenigen Minuten erreichbar. Genießen Sie die Annehmlichkeiten einer modernen Stadt und das entspannte Gefühl, nach Hause zu kommen.

???????? ??????????: 24085062 - 84028 Landshut

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 179.24 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die  
Energieeffizienzklasse ist F.

???????? ??????????: 24085062 - 84028 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)