

Landshut / Achdorf

Exklusive Villa in Landshut Berg: Zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort

????????? ??????????: 24085055

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.495.000 EUR • ??????????: ca. 238 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 726 m²

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

???????? ?????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ??? ??????

???????? ?????????	24085055	????? ??????	1.495.000 EUR
???????????	ca. 238 m²	?????	???????????
????? ??????	?????????????? ?????		???????????????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	???????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????????????? ??? ?????????	5	?????????	???????
???????????	2	?????????????	
????? ?????????????	2003	?????????????????????	ca. 100 m²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	90.04 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	16.07.2034	?????????? ????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????????????? ?????????????	

??????? ?????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ????????



??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ???????



???????? ??: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ???????



????????? ??????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ????????



??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ????????



???????? ?????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ???????



???????? ??????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ?????????



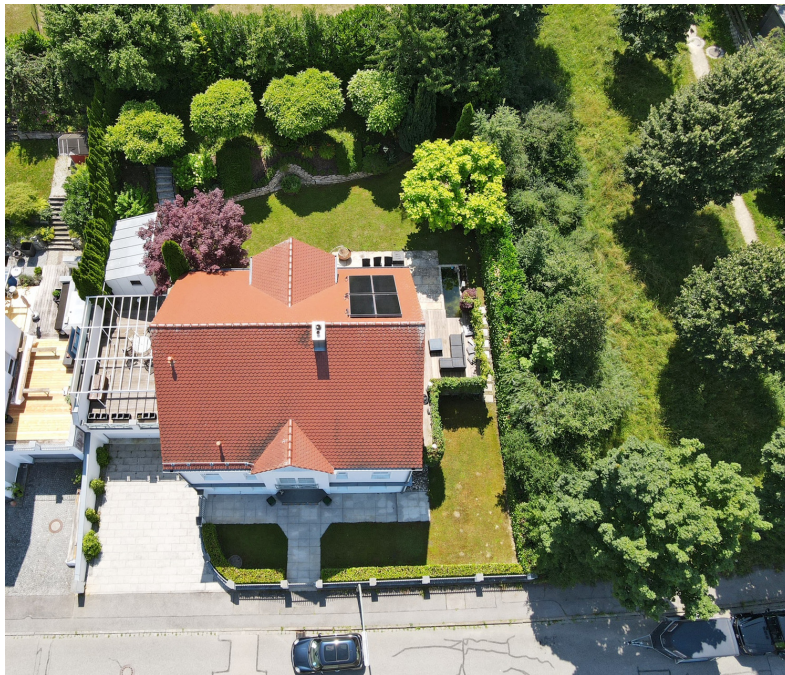
???????? ??????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ?????????



???????? ??: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ???????



Objekt	Fläche	Preis	Preis/m²
4.118€	118 m²	4.118€	34,89€
311.35€	655 m²	311.35€	47,53€

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

??????? ?????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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:

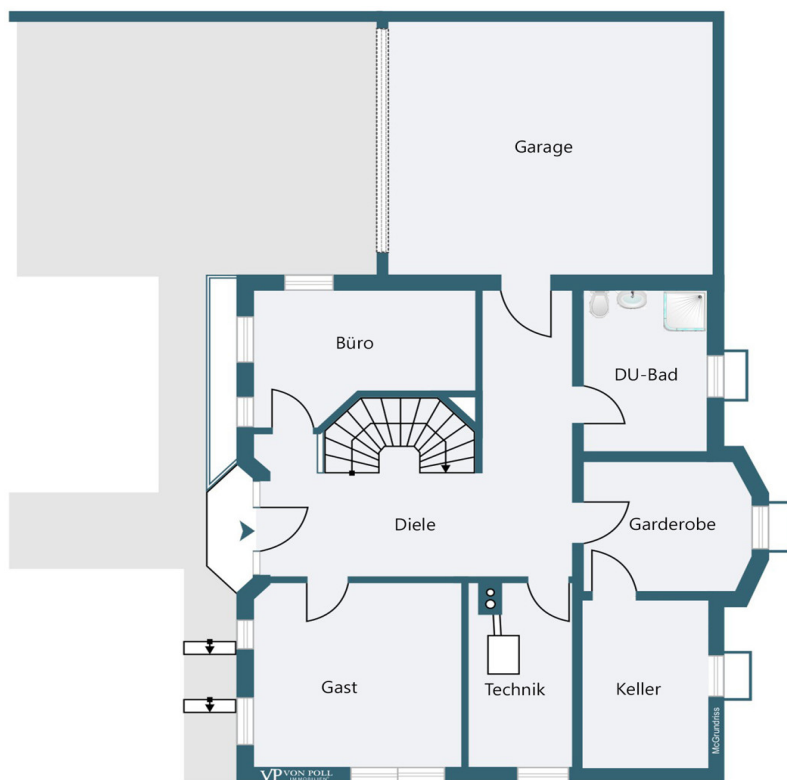
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

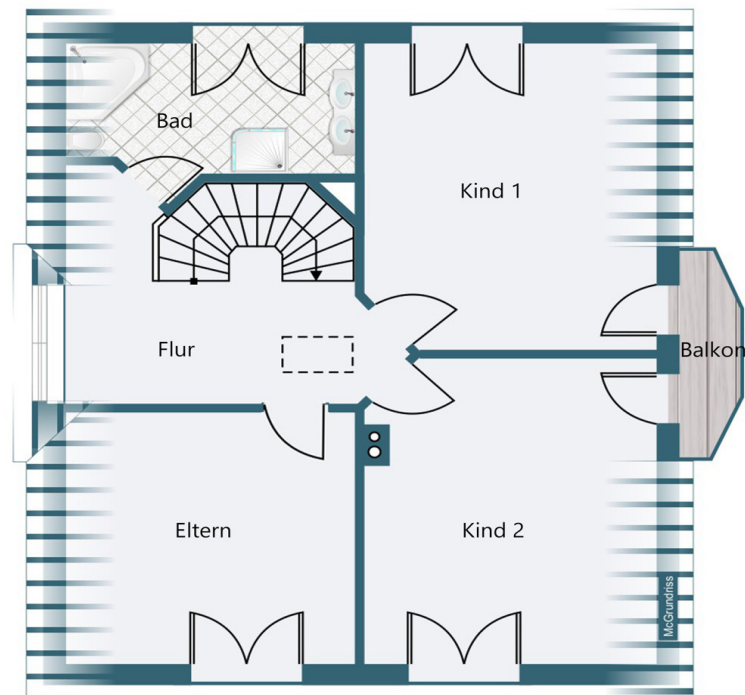
www.von-poll.com/landshut

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

???????







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

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

Ein elegantes Anwesen in Landshut Berg, Baujahr 2003, erwartet Sie mit einer Wohnfläche von 238 m² und einem großzügigen Grundstück von 726 m². Diese zeitlose Immobilie strahlt etwas Besonderes aus und besticht durch ihre klassische Architektur und die Verwendung hochwertiger Materialien. Beim Betreten des Hauses spürt man sofort die durchdachte Raumaufteilung und die großzügige Gestaltung. Der große Wohn-Ess- und Küchenbereich ist das Herzstück des Hauses und öffnet sich zum Garten. Dieser Raum bietet durch seine offene Gestaltung ein Gefühl von Freiheit und Verbundenheit mit der Natur. Ein wunderschönes Mosaik im Wohnbereich verleiht dem Raum eine besondere Note und macht ihn zu einem einzigartigen Ort. Die Villa verfügt über geräumige Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz und Komfort bieten. Zwei moderne Bäder sorgen für Bequemlichkeit und sind perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt. Mehrere Terrassen laden dazu ein, die Sonne zu genießen und entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Ein weiteres Highlight ist die Möglichkeit, das Erdgeschoss gewerblich zu nutzen. Die Räumlichkeiten eignen sich hervorragend als Büro oder Praxis und bieten eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die selten zu finden ist. Der wunderschön eingewachsene Garten ist ein Paradies für Naturliebhaber. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen. Eine Terrasse über der Garage, ausgestattet mit einem Sonnensegel, und ein charmantes Gartenhaus bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten. Das Haus ist mit einer effizienten Gasheizung ausgestattet, die 2020 durch einen neuen Brennwertkessel modernisiert wurde, und verfügt zusätzlich über eine Solaranlage. Die Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgt für wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort. Hier vereinen sich zeitlose Eleganz und moderner Wohnkomfort zu einem harmonischen Ganzen, das Sie und Ihre Familie jeden Tag aufs Neue begeistern wird.

??????? ?????????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

Die Highlights auf einen Blick:

- * Wohnfläche: 238 m² auf einem großzügigen Grundstück von 726 m²
- * Baujahr: 2003, zeitlose und elegante Architektur
- * Hochwertige Materialien: Exklusive Ausstattung und edle Details im gesamten Haus
- * Großer Wohn-Ess- und Küchenbereich: Herzstück des Hauses mit wunderschönem Mosaik und direktem Zugang zum Garten
- * Mehrere Terrassen: Ideal für sonnige Tage und entspannte Stunden im Freien
- * Eingewachsener Garten: Ein Paradies für Naturliebhaber, bietet Ruhe und Erholung
- * Geräumige Zimmer: Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer bieten viel Platz und Komfort
- * Zwei moderne Bäder: Perfekt auf die Bedürfnisse einer Familie abgestimmt
- * Flexible Nutzung: Möglichkeit, das Erdgeschoss gewerblich als Büro oder Praxis zu nutzen
- * Terrasse über der Garage: Ausgestattet mit einem Sonnensegel für zusätzlichen Komfort
- * Charmantes Gartenhaus: Ein dekorativer Akzent und zusätzlicher Rückzugsort
- * Effiziente Heizung: Gasheizung mit Brennwertkessel (erneuert 2020) und Solaranlage
- * Hochwertige Einbauküche: Perfekt ausgestattet und ideal für kulinarische Abenteuer
- * Doppelgarage und zusätzliche Freiplätze: Ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge
- * Fußbodenheizung: Sorgt im gesamten Haus für wohlige Wärme und höchsten Wohnkomfort

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

Dieses außergewöhnliche Anwesen befindet sich in Landshut Achdorf, einer der begehrtesten Wohngegenden der Stadt. Landshut ist bekannt für seine historische Altstadt, die prachtvolle Burg Trausnitz und die malerische Lage an der Isar. Achdorf selbst zeichnet sich durch seine ruhige, naturnahe Umgebung und gleichzeitig durch die Nähe zur Innenstadt aus, die eine perfekte Balance zwischen Erholung und urbanem Leben bietet. Die Villa liegt in einer ruhigen, gehobenen Wohngegend, umgeben von stilvollen Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten. Die Nachbarschaft ist familienfreundlich und sicher, ideal für alle, die ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld schätzen. Trotz der idyllischen Lage sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens schnell erreichbar. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten ist nur wenige Minuten entfernt. Verkehrstechnisch ist das Anwesen hervorragend angebunden. Die Autobahn A92 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung nach München und zum Flughafen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut, mit Buslinien, die regelmäßig ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Zielen fahren. Freizeitmöglichkeiten sind in Hülle und Fülle vorhanden. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden in der Nähe verschiedene Sportvereine, Tennisplätze und Golfplätze. Insgesamt bietet dieses Anwesen in Landshut Achdorf nicht nur ein luxuriöses Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage, die urbanen Komfort und naturnahe Erholung perfekt miteinander verbindet.

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 90.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 24085055 - 84036 Landshut / Achdorf

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

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

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com