

Landshut

# Exklusives Wohnen an der Isar: Modernes Traumhaus mit zusätzlichem Baugrundstück

????????? ??????????: 24085053

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

????? ?????????: 1.495.000 EUR • ??????????: ca. 190 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ????????? ?????: 1.000 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085053	????? ???????	1.495.000 EUR
????????????	ca. 190 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	5	????????	?????? ????????
?????????????? ??? ????????	4	???????? ????????????	ca. 50 m <sup>2</sup>
????????	2	????????	????????, WC ????????????, ?????, ?????
????? ?????????????	2016		
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ?????????????, 2 x ???????		

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	?????	????????? ????????	69.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	01.01.2026	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????????	
	?????????????		

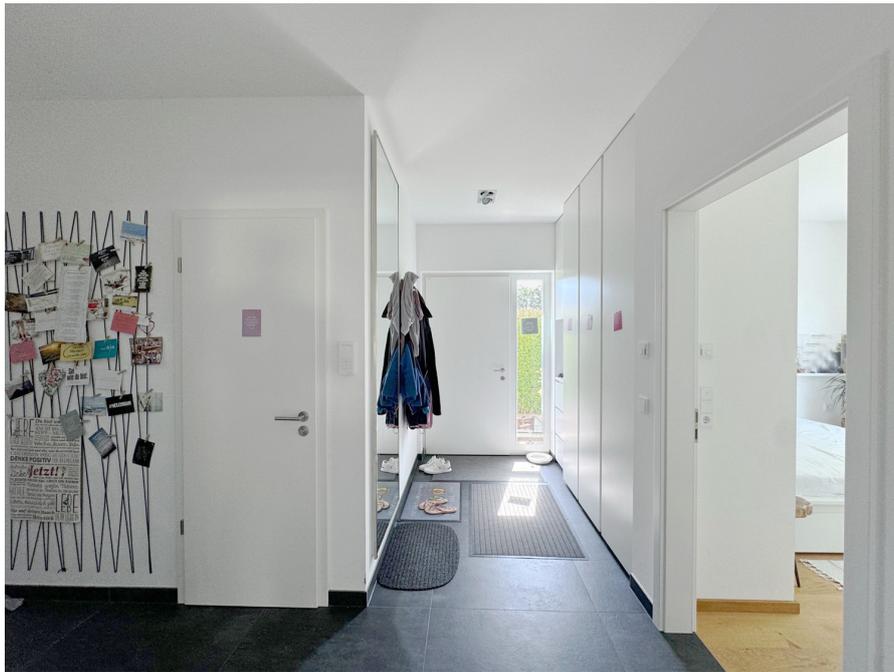
???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



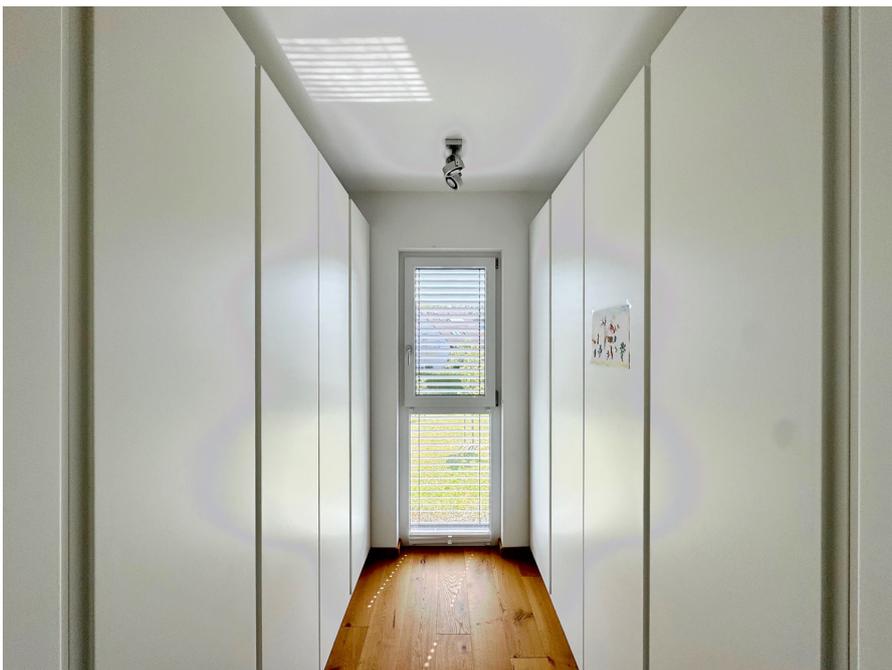
???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

?? ?????????



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar and a map. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

???????? ??????????: 24085053 - 84036 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**

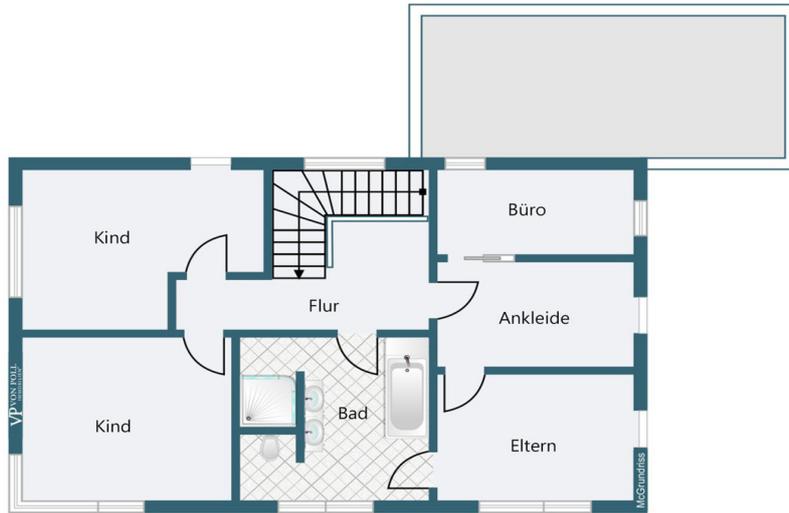
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

???????





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

??????? ????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

Dieses exklusive Anwesen besticht durch seine einzigartige Lage direkt an der Isar, stadtnah und dennoch in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Gretlmühle. Das Gruber Naturholzhaus im Bauhausstil, erbaut im Jahr 2016, überzeugt durch seine durchdachte Architektur mit Flachdach und Holzständerkonstruktion. Mit einer Wohnfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Ihre Bedürfnisse. Die hohen Decken und die großzügigen Räume schaffen ein offenes und luftiges Wohngefühl. Besonders hervorzuheben ist die gute und familienfreundliche Raumaufteilung. Das Haus verfügt über mehrere Schlafzimmer, die ausreichend Privatsphäre für jedes Familienmitglied bieten, sowie großzügige Gemeinschaftsräume, in denen die Familie zusammenkommen kann. Das Wohnzimmer ist das Herzstück des Hauses und verbindet sich nahtlos mit der modernen Bulthaup Küche B1, ideal für gesellige Abende und gemeinsame Mahlzeiten. Ausstattungsmerkmale wie edle Parkett- und Fliesenböden sowie dreifach verglaste Alu-Kunststofffenster sprechen für sich. Die große Terrasse mit einer schützenden Markise lädt zum Entspannen ein, während die PV-Anlage mit 5 kWh für eine nachhaltige Energieversorgung sorgt. An kühlen Tagen schafft der Schwedenofen eine wohlige Atmosphäre. Der große Garten ist ein weiteres Highlight dieses Anwesens. Mit einem zusätzlichen Baugrundstück eröffnet er zahlreiche Möglichkeiten für individuelle Projekte. Technikliebhaber kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Das Haus ist mit einer umfassenden Audio-Vorbereitung und dem intelligenten Busch-Jäger-System ausgestattet. Ein Glasfaseranschluss wird ebenfalls demnächst verfügbar sein. Dieses einzigartige Anwesen vereint modernes Design, komfortables Wohnen und naturnahe Erholung. Mit dem zusätzlichen Baugrundstück bietet es zudem Potenzial für Ihre individuellen Wohnräume. Ein Zuhause, das auf ganzer Linie überzeugt.

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

Highlights auf einen Blick:

- \* Lage: Direkte Lage an der Isar, stadtnah und in unmittelbarer Nähe zur Gretlmühle
- \* Architektur: Modernes Gruber Naturholzhaus im Bauhausstil mit Flachdach und Holzständerkonstruktion, Baujahr 2016
- \* Wohnfläche: 160 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche plus 25 m<sup>2</sup> Technik- und Abstellraum
- \* Grundstück: Großes Grundstück mit zusätzlichem Baugrundstück, insgesamt 1000 m<sup>2</sup>
- \* Raumaufteilung: Familienfreundliche und großzügige Raumaufteilung mit hohen Decken.

Ausstattung:

- \* Hochwertige Bulthaup Küche B1
- \* Exklusive Parkett- und Fliesenböden
- \* Dreifach verglaste Alu-Kunststofffenster
- \* Große Terrasse mit Markise
- \* Schwedenofen für gemütliche Wärme
- \* PV-Anlage mit 5 kWh für nachhaltige Energieversorgung
- \* Umfassende Audio-Vorbereitung und Busch-Jäger-System.
- \* Anstehender Glasfaseranschluss für schnelles Internet
- \* Fliegen-/Mückenschutzgitter
- \* Zusatzräume: Technik- und Abstellraum, Doppelgarage
- \* Garten: Großer Garten mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten
- \* Energie: Fernwärme und nachhaltige Energienutzung durch PV-Anlage
- \* Komfort: Geschmackvolle, moderne Einrichtung und umfangreiche technische

Ausstattung

Diese Highlights machen die Immobilie zu einem perfekten Zuhause für Familien, Naturliebhaber und alle, die modernes und komfortables Wohnen in einer erstklassigen Lage suchen

???????? ??????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

Dieses exklusive Anwesen liegt in einer begehrten Lage direkt an der Isar, die für ihre wunderschöne Natur und ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten bekannt ist. Die Nähe zur Isar bietet Ihnen die Möglichkeit, Spaziergänge, Radtouren und entspannende Stunden am Wasser zu genießen. Gleichzeitig befindet sich das Haus in unmittelbarer Nähe zum Naherholungsgebiet Gretlmühle, das weitere Erholungsmöglichkeiten und Naturerlebnisse bietet. Trotz der ruhigen und naturnahen Umgebung müssen Sie nicht auf die Vorzüge des städtischen Lebens verzichten. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine umfassende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, sodass Sie schnell und bequem in die Innenstadt gelangen. Die familienfreundliche Umgebung ist ideal für Kinder. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität. Auch das soziale und kulturelle Angebot der Stadt ist vielfältig und leicht zugänglich. Die Lage des Anwesens kombiniert somit auf perfekte Weise die Vorteile des urbanen Lebens mit den Vorzügen einer naturnahen und ruhigen Umgebung. Hier können Sie die Natur genießen, ohne auf die Annehmlichkeiten und die Infrastruktur der Stadt verzichten zu müssen. Ein idealer Ort für Familien, Naturliebhaber und alle, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen.

??????? ????????: 24085053 - 84036 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 69.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

???????? ??????????: 24085053 - 84036 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)