

Landshut

Modernes Traumhaus in ruhiger Lage mit hochwertiger Ausstattung – Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum

????????? ??????????: 24085053-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 1.095.000 EUR • ??????????: ca. 190 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 502 m²

???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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

????????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ??? ??????

????????? ??????????	24085053-2	????? ???????	1.095.000 EUR
?????????????	ca. 190 m ²	??????	?????????????
?????????	6	????????????????	????????????????
????????????? ???	4	?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????	2	?????????????	????????? ?????????
????? ??????????????	2016	?????????	????????? ?????????
?????? ??????????????	2 x ??????????????	????????????????	????????? ?????????
	?????? ??????????????, 2 x ?????????	????????????????????????	ca. 50 m ²
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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

?????????? ??????????	???????????? ??????????	???????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	69.20 kWh/m ² a
????????????? ???????????????? ????????? ???	01.01.2026	???????????? ????????????? ????????????	B
????? ????????????	????????? ??????? ?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	2016

????????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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



???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????



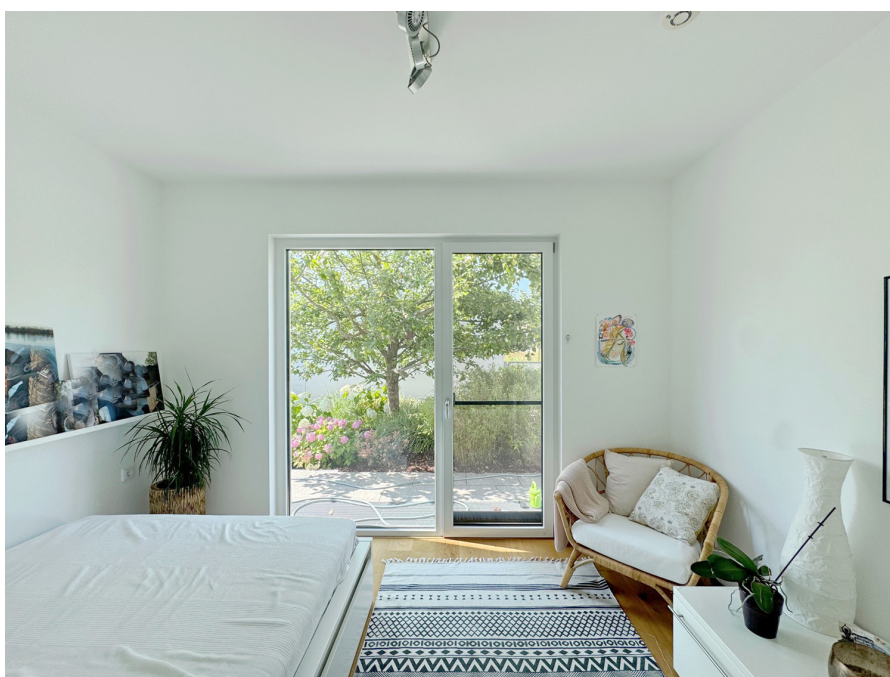
???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????



????????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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



????????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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



???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

?? ?????????

An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the company's website interface. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner.

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ??????????: 24085053-2 - 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

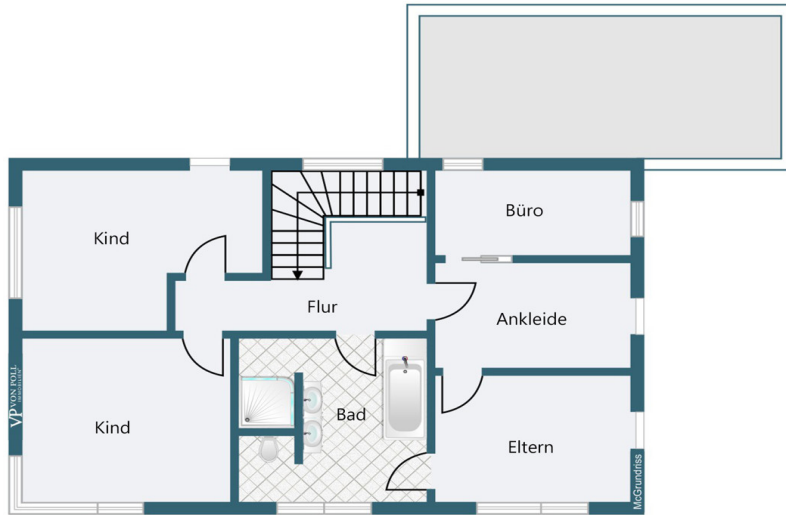
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

????????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

???????





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

??????? ???????: 24085053-2 - 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 m² 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. 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. Ein Zuhause, das auf ganzer Linie überzeugt.

??????? ???????: 24085053-2 - 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 m² reine Wohnfläche plus 25 m² Technik- und Abstellraum
- * 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
- * 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

??????? ???????: 24085053-2 - 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.

??????? ???????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.1.2026. Endenergiebedarf beträgt 69.20 kWh/(m²*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.

???????? ??????????: 24085053-2 - 84036 Landshut

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

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

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com