

Landshut / Auloh

Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh

????????? ??????????: 23085032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 835.000 EUR • ??????????: ca. 139,5 m² • ?????????: 5 • ??????? ???? : 396 m²

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ??? ??????

???????? ??????????	23085032
????????????	ca. 139,5 m ²
????? ??????	???????????????? ??????
?????????	5
???????????? ???	3
????????????	
???????????	1
????? ??????????????	2017
?????? ??????????????	2 x ???????

????? ????????	835.000 EUR
??????	?????????????? ??????????????????
?????????????	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
??????????	?????????
??????????????	
?????????????????????????	ca. 110 m ²
??????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????????????? ?????????

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	50.74 kWh/m ² a
???????????????	03.02.2025	?????????????	
???????????????????		?????????????	B
????????? ???		?????????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	2017
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ?????????



???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ?????????



???????? ?????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ?????????



???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ?????????



???????? ????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ????????



???????? ????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ????????



???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

?? ?????????



**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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Büroleiter

Christian Kartmann
Geschäftsstelleninhaber

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

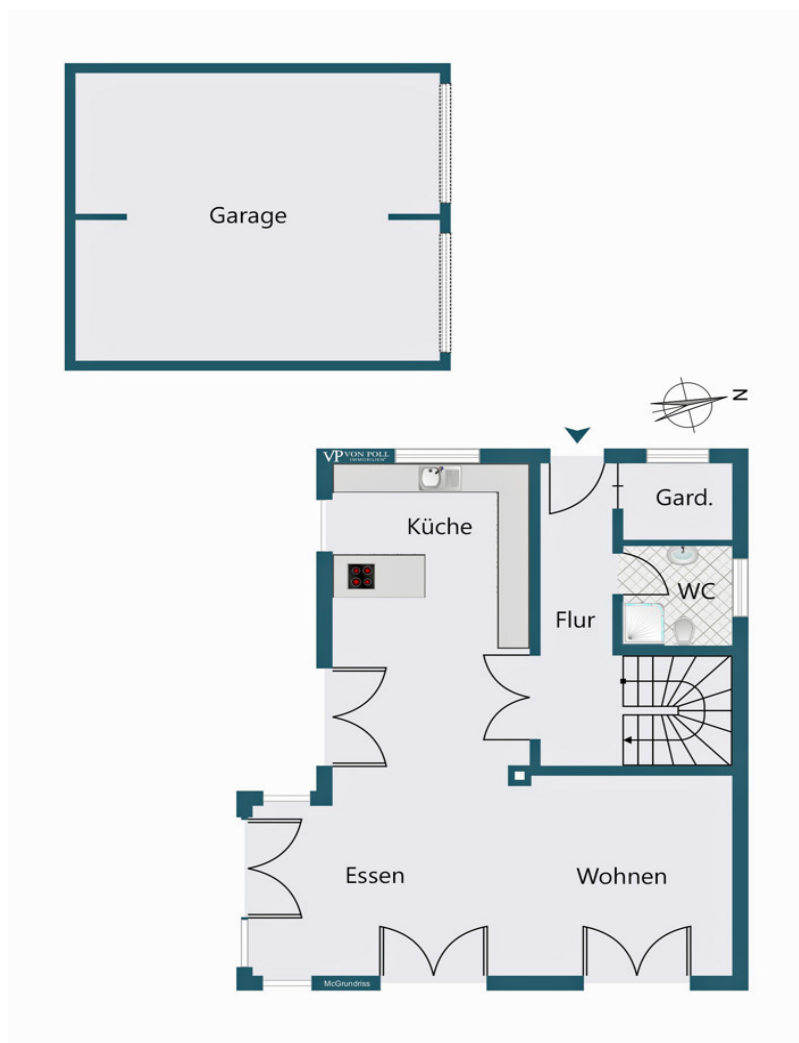
0871 - 96 59 98 0

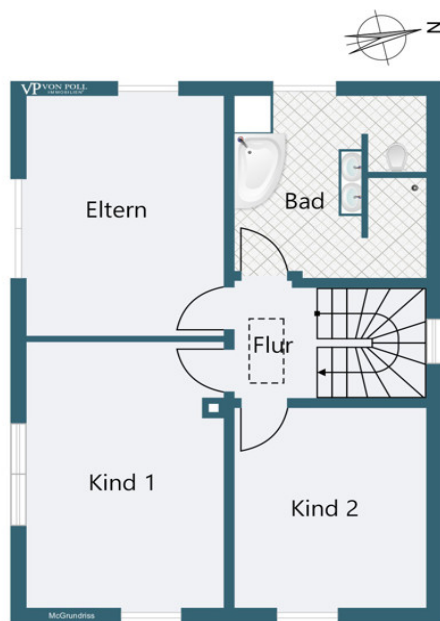
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

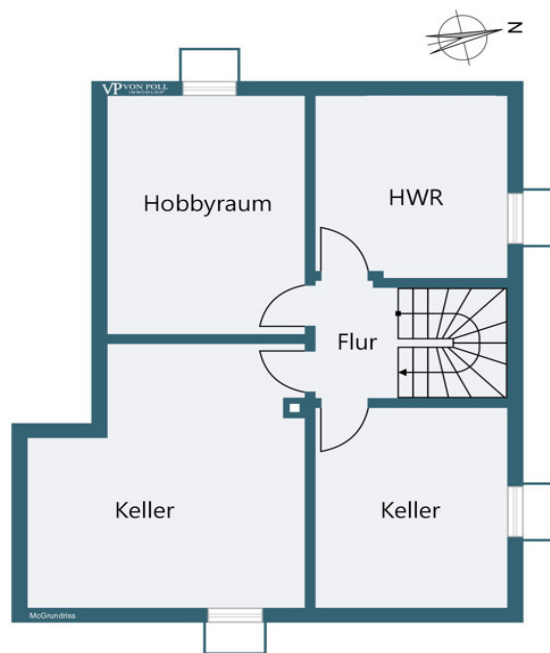
www.von-poll.com/landshut

??????? ???????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

??????







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

??????? ????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

Da geht einem das Herz auf! Geschmackvolles Landhaus am Stausee in Landshut/Auloh
Ein modernes Landhaus wie aus dem Bilderbuch! Wer mit topmodernen Neubauten
nichts anfangen kann und sich inmitten eines klassischen Wohnstils wohlfühlt, dem bietet
sich hier die Gelegenheit. Ein dreistöckiges Einfamilienhaus in schöner familiärer
Wohngegend im Stadtteil Auloh wartet auf Sie! In der 2017 errichteten Immobilie mit
insgesamt ca. 139 m² Wohnfläche steht Ihrem Familienglück nichts mehr im Wege.
Hervorzuheben ist der gut durchdachte Grundriss, welcher komfortables Wohnen
garantiert. Auf ca. 140 m² Wohnfläche ist genug Platz für ein Elternschlafzimmer und
zwei Kinderzimmer, welche mit einem geschmackvollen Parkett gefallen. Das gesamte
Haus ist bestens ausgestattet. 3-fach-verglaste Kunststofffenster, Rollos und eine
bezügliche Fußbodenheizung in allen Räumen sind nur ein Teil der Vorzüge. Das
energieeffiziente Haus wird mit einer Gasheizung beheizt. Desweiteren ist eine
Entkalkungsanlage und eine dezentrale Lüftungsanlage installiert. Das helle Badezimmer
im Obergeschoss bietet beides! Dusche und Badewanne. Für Ihre Gäste befindet sich im
Erdgeschoss ein separates WC. Die inkludierte Einbauküche überzeugt durch zeitloses
Design im Landhausstil. Vom gemütlichen Wohn- und Essbereich gelangen Sie ins
Grüne. Auf dem ca. 400 m² großen Grundstück können die Kinder spielen, während die
Eltern den grünen Daumen pflegen oder auf der Sonnenterrasse, welche
praktischerweise mit einer Markise versehen ist, den Moment genießen. Home Office ist
fest in Ihrem Alltag integriert? So haben Sie die Möglichkeit sich im Untergeschoss Ihren
Arbeitsplatz einzurichten. Außerdem wäre eine Nutzung als Hobbyraum oder
Gästezimmer denkbar. Im Angebot ist eine Doppelgarage inkludiert. Die freundliche
Nachbarschaft rundet das stimmige Gesamtbild ab. Eine Immobilie, wie geschaffen als
Familienidyll. Überzeugen Sie sich selbst bei einem unverbindlichem
Besichtigungstermin! Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

Dieses ruhig gelegene Anwesen befindet sich in einem attraktiven reinen Wohngebiet nahe dem Zentrum von Auloh, einem charmanten Vorort von Landshut. Die unmittelbare Umgebung bietet eine familienfreundliche Infrastruktur: Kita, Kindergarten und Grundschule befinden sich in direkter Nähe und sind bequem zu erreichen. Zudem sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden und schnell zugänglich. Die historische Altstadt von Landshut, mit ihrem besonderen Flair und einer Vielzahl an kulturellen und gastronomischen Angeboten, ist nur ca. 6 km entfernt. Sie kann sowohl mit dem Stadtbus, dessen Haltestelle sich unweit des Grundstücks befindet, als auch mit dem Auto oder dem Fahrrad über den malerischen Isarradweg schnell erreicht werden. Für Freizeitaktivitäten bietet das Naherholungsgebiet Gretlmühle, das nur ca. 3 km entfernt liegt, vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls ausgezeichnet: Über die nahe gelegene Bundesautobahn A92, Anschlussstelle Landshut-Nord (ca. 6 km), erreichen Sie die Metropole München in kurzer Zeit. Somit vereint diese Lage ruhiges Wohnen im Grünen mit bester Anbindung an städtische Zentren und Naherholungsgebiete.

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.2.2025. Endenergiebedarf beträgt 50.74 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. 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.

???????? ??????????: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

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

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com