

Landshut

# Das Paradies auf Erden!!! Ansprechende Villa in traumhafter Parkanlage!!!

**CODICE OGGETTO: 22085070**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.095.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 277 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.026 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22085070
Superficie netta	ca. 277 m <sup>2</sup>
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.095.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	keine Käuferprovision
Modernizzazione / Riqualficazione	1991
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	229.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.08.2032	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

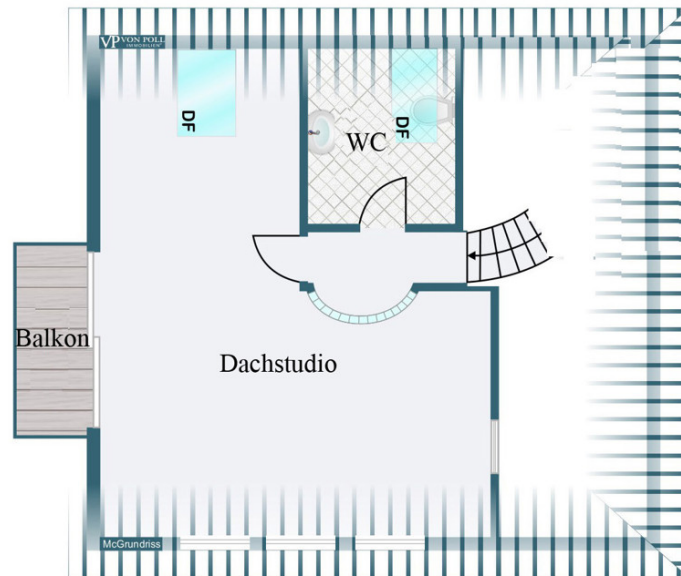
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

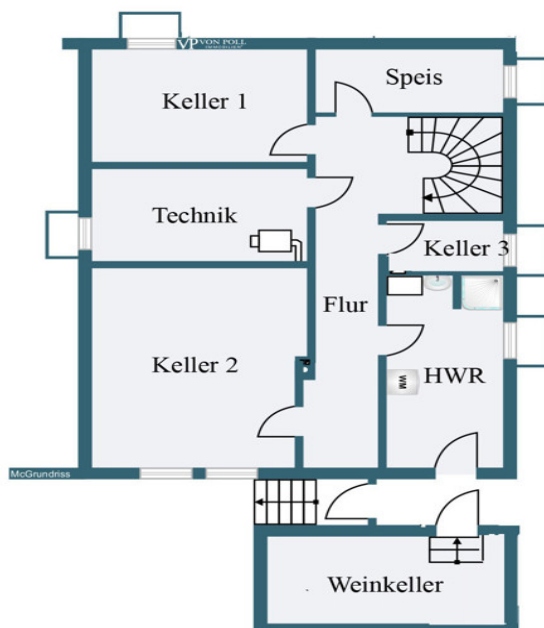
CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut

# Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

## Una prima impressione

Das Paradies auf Erden!!! Ansprechende Villa in traumhafter Parkanlage!!! Dieses erstklassige Angebot umfasst ein großzügiges und massives Gebäude aus dem Jahr 1977 mit mannigfachen Möglichkeiten. Auf den ersten Blick erkennt man die immer noch sehr hochwertige Ausstattung in allen Räumen. Mögliche Umbaumaßnahmen nach Ihrem persönlichen Geschmack und Ermessen lassen ein ausgezeichnetes Zuhause mit viel Charme und Wohnfläche für die Familie entstehen. Zusätzlich wird das Anwesen für den Käufer provisionsfrei angeboten, um dem Erwerber Spielraum für weitere optische Veränderungen im Haus zu ermöglichen. Abgerundet wird diese Liegenschaft mit dem sehr geräumigen Parkgrundstück mit ca. 2.026 qm Größe. Diese einzigartige Gartenanlage mit altem Baumbestand lässt sämtliche Aktivitäten in Hinsicht auf Erholung und Entspannung als auch auf Spiel, Spass und Sport vielfältig und umfangreich zu. Besondere Erwähnung muss das riesige und gelungene Dachstudio (Baujahr 1995) erfahren, das mit viel Licht und Platz einen Höhepunkt in diesem Haus darstellt. Weitere Besonderheiten sind der einladende Weinkeller, der nachträglich vom Keller aus ins Grundstück errichtet wurde und der riesige, überdachte Freisitz mit dem reizvollen Blick in den grandiosen Garten. Das massives Gartenhaus und ein gemütlicher Ruheplatz mit dem reizvollen Teich ergänzen dieses tolle Angebot. Selbst die Doppelgarage mit knapp 50 qm ist größer als üblich und bietet so viel Raum für die Fahrzeuge und Gerätschaften der Hausherren. Das vielseitige Haus ist komplett unterkellert und hatte seit Bestehen keine Probleme mit Feuchtigkeit. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen sich persönlich von den offensichtlichen Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

## Tutto sulla posizione

Diese besondere Lage kombiniert die Vorzüge des Stadtlebens mit ländlicher Idylle. Der Stadtteil Landshut-Schweinbach zeichnet sich durch die Nähe zur Natur und zur Stadt Landshut aus. Schulen, Fachhochschule, Supermärkte, Fachmarktzentren, Ärzte und alle sonstigen Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell zu erreichen. Das Naturschutzgebiet Isarhangleite, die Isarstauseen und das Naherholungsgebiet Gretlmühle mit zahlreichen Freizeitmöglichkeiten erfreuen die gesamte Familie. Darüber hinaus bietet die Lage eine gute überregionale Anbindung über die Bundesstraße B299 Oberpfalz/Chiemgau, die Bundesautobahn A92 München/Deggendorf und auch über den Hauptbahnhof Landshut. Ebenso gelangt man schnell zum Münchner Flughafen, nach München, Dingolfing, Vilsbiburg und – über die neue B15n – auch nach Regensburg.

**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2032. Endenergiebedarf beträgt 229.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.



**CODICE OGGETTO: 22085070 - 84036 Landshut**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)