

## Landshut

# 38 Stufen zum Glück! Modernes Design, Natur und Urbanität perfekt vereint am Birkenberg in Landshut

Número da propriedade: 24085074

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.145.000 EUR • ÁREA: ca. 203 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 747 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	24085074
Área	ca. 203 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	5
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	2010
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.145.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 50 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

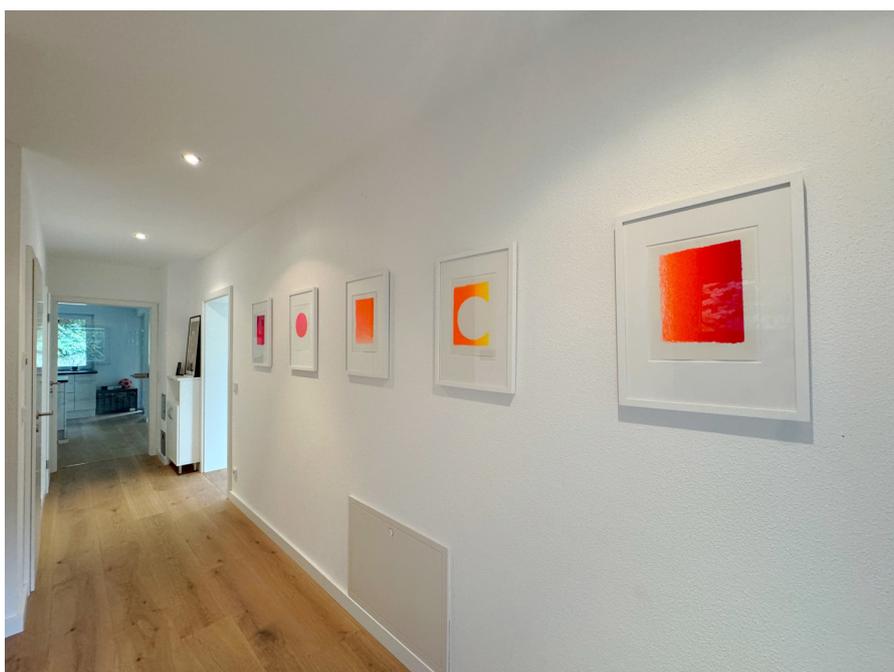
Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	10.09.2030	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



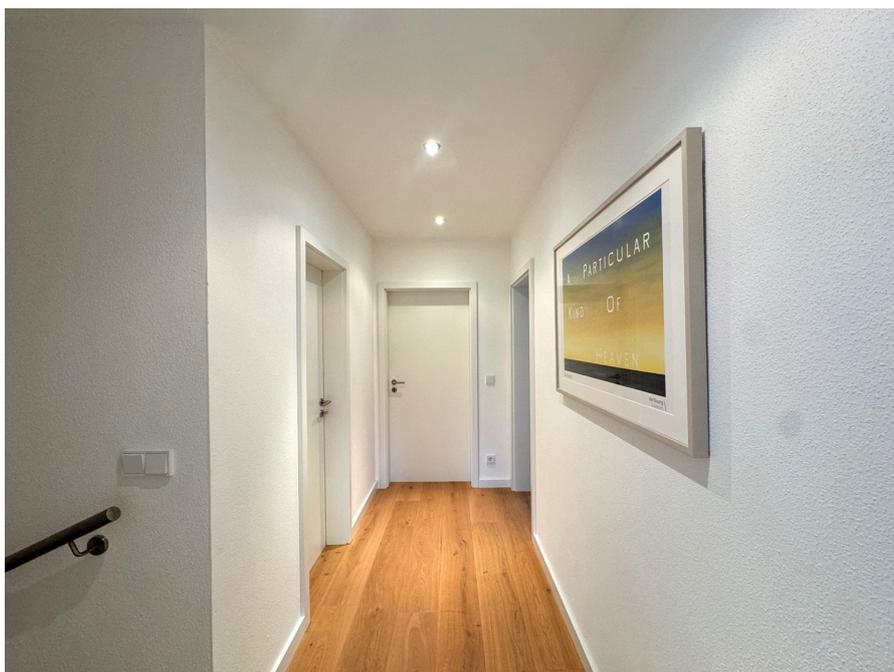
Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



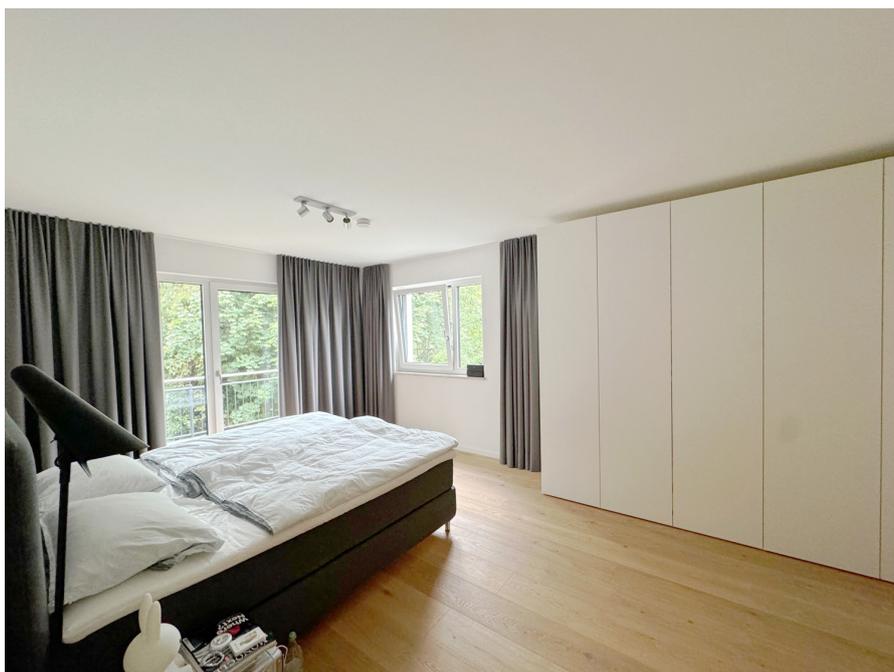
Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



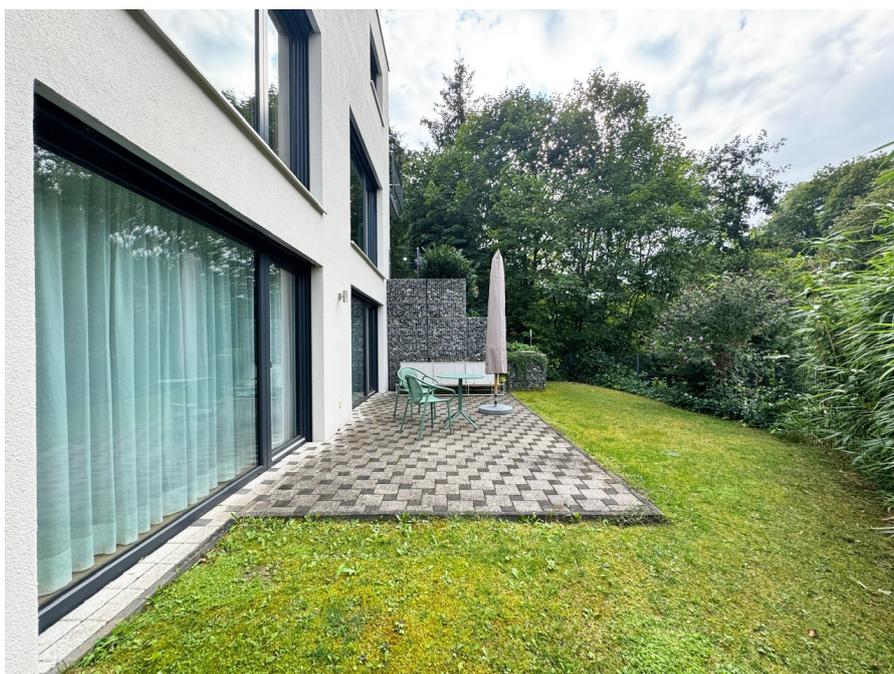
Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



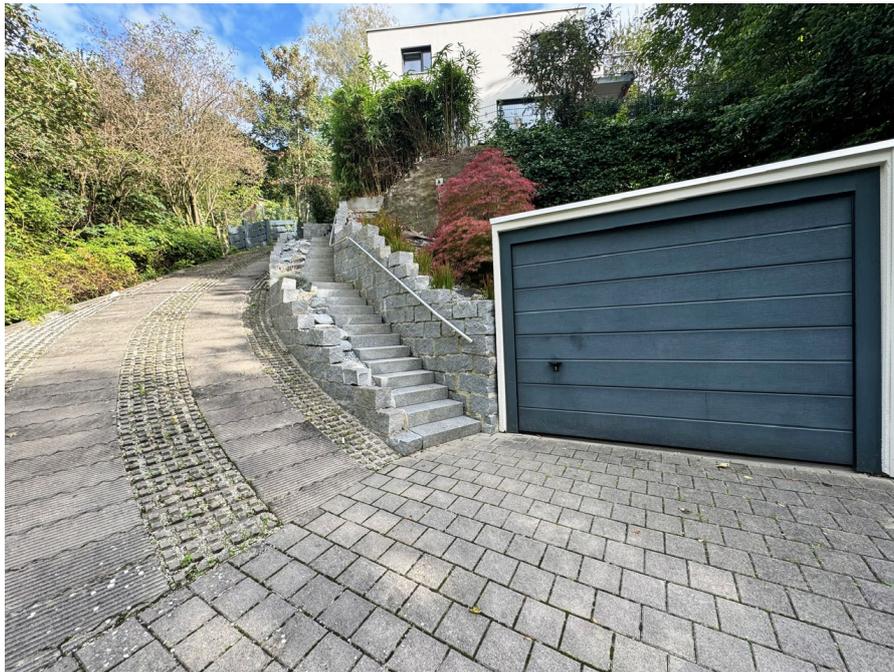
Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel



**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](http://www.home.von-poll.com)

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

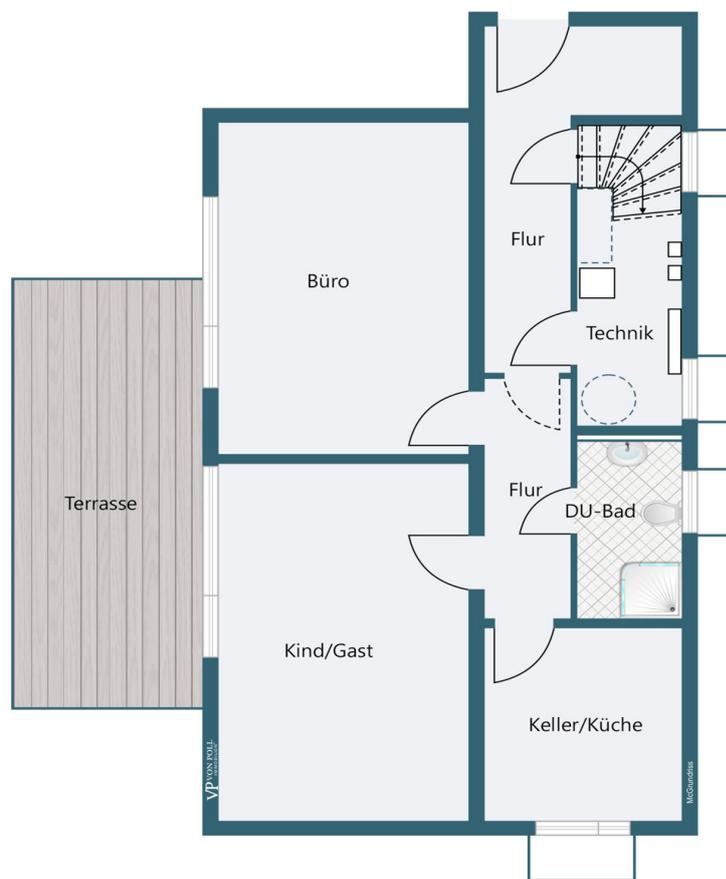
**0871 - 96 59 98 0**

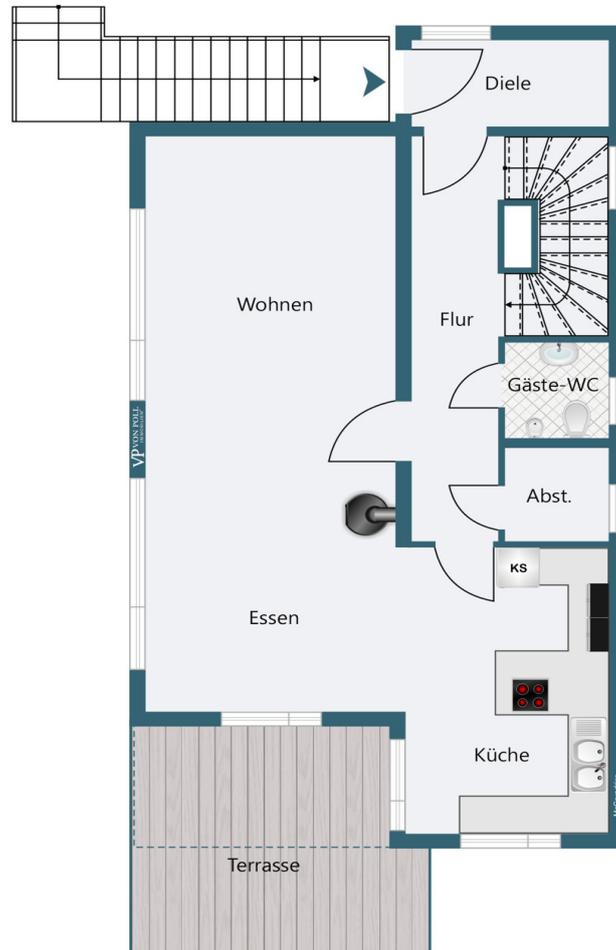
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

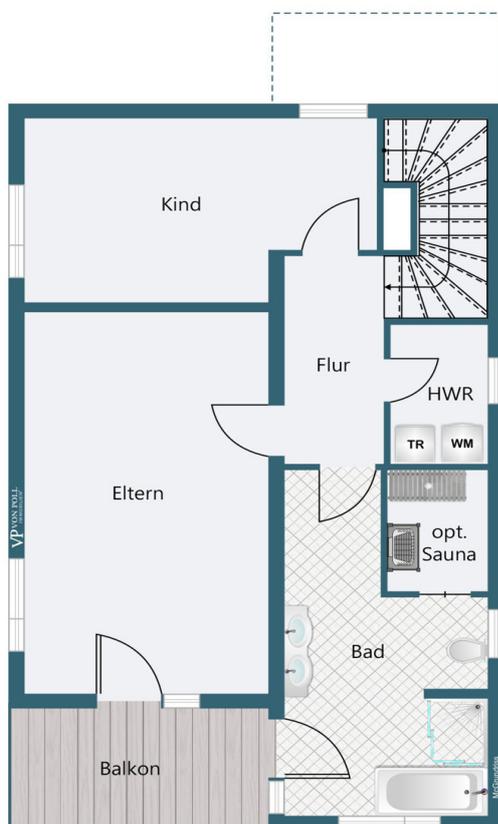
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Uma primeira impressão

Diese moderne Villa im eleganten Bauhausstil befindet sich in einer der begehrtesten und sich stark entwickelnden Wohnlagen von Landshut, im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg. Umgeben von einer grünen Landschaft, bietet das Anwesen einen unverbaubaren Weitblick und gleichzeitig eine zentrale Lage. Die historische Altstadt, die Isar und verschiedene Sportzentren der Stadt sind fußläufig erreichbar, was urbanes Leben und Naturgenuss perfekt miteinander verbindet. Die Villa beeindruckt durch ihre zeitgemäße Architektur und ein durchdachtes Grundrisskonzept. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen Focus-Kamin zum echten Eyecatcher, während Deckenspots und hochwertige Materialien wie Eichenholzparkett und edle Fliesen für ein stilvolles Ambiente sorgen. Große Fensterfronten mit dreifacher Verglasung und elektrische Rollos lassen viel Tageslicht herein und bieten höchsten Wohnkomfort. Eine moderne Einbauküche und geschmackvolle Einrichtung runden das elegante Gesamtbild ab. Das Anwesen bietet zudem eine Doppelgarage, vier zusätzliche Stellplätze sowie einen pflegeleichten Garten mit zwei geebneten Rasenflächen und einer idyllischen Terrasse. Die Villa ist mit einer effizienten Luftwärmepumpe aus dem Jahr 2023 ausgestattet und nutzt Solartechnik für Warmwasser. Einbauschränke, eine Video-Sprechanlage und viele weitere Details sorgen für zusätzlichen Komfort. Mit einer Grundstücksfläche von 747 m<sup>2</sup> und einer innenliegenden Wohnfläche von 190 m<sup>2</sup>, die um großzügige Terrassen erweitert wird, bietet die Immobilie zudem die Möglichkeit, eine separat zugängliche Einliegerwohnung oder gewerbliche Nutzung zu integrieren. Eine ideale Gelegenheit für Familien oder Investoren, die nach einem exklusiven Zuhause in ruhiger, aber zentrumsnaher Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung suchen.

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Detalhes do equipamento

Highlights auf einen Blick:

- \* Exklusive Villa im modernen Bauhausstil
- \* Zentrale und gleichzeitig grüne Lage im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg in Landshut
- \* Fußläufig zur Altstadt, Isar und Sportzentren der Stadt
- \* Großzügiger Wohnbereich mit Focus-Kamin als Eyecatcher
- \* Hochwertige Ausstattung mit Eichenholzparkett, Fliesen und Deckenspots
- \* Moderne Einbauküche inklusive
- \* Große Fensterfronten mit dreifacher Verglasung und elektrischen Rollos
- \* Pflegeleichter Garten mit zwei geebneten Rasenflächen
- \* Idyllische Terrasse mit unverbaubarem Weitblick
- \* Möglichkeit zur separaten Einliegerwohnung oder gewerblichen Nutzung
- \* Effiziente Luftwärmepumpe (2023) und Solar-Warmwasser
- \* Doppelgarage und vier zusätzliche Stellplätze
- \* Hochwertige Einbauschränke und praktische Stauraumlösungen
- \* Video-Sprechanlage
- \* Hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Lage im aufstrebenden Gebiet Birkenberg/Klausenberg in Landshut. Die Umgebung besticht durch ihre grüne, ruhige Atmosphäre und gleichzeitig zentrumsnahe Lage. Die historische Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Angeboten und gastronomischen Highlights ist bequem zu Fuß erreichbar. Auch die Isar und die Sportzentren der Stadt befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Voraussetzungen für sportliche Aktivitäten und entspannte Spaziergänge. Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung sind alle wichtigen Ziele schnell erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Lage verbindet somit die Vorzüge eines idyllischen Rückzugsortes im Grünen mit der Nähe zu urbanen Annehmlichkeiten und einer hervorragenden Infrastruktur. Hier genießen Sie das Beste aus beiden Welten: Ruhe und Erholung im eigenen Zuhause, verbunden mit der Dynamik einer lebendigen Stadt.

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.9.2030. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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.

Número da propriedade: 24085074 - 84036 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)