Landshut

Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Landshut-West – direkt an der Flutmulde

Objektnummer: 26085071



KAUFPREIS: 1.130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 475 m²

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085071
Wohnfläche	ca. 162 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2013
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.130.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	67.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.09.2030	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie

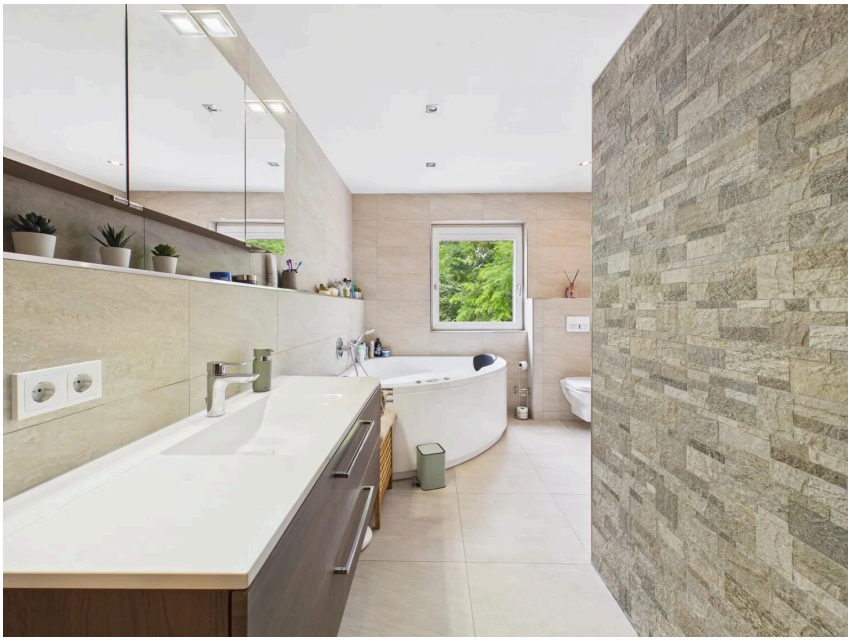




Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

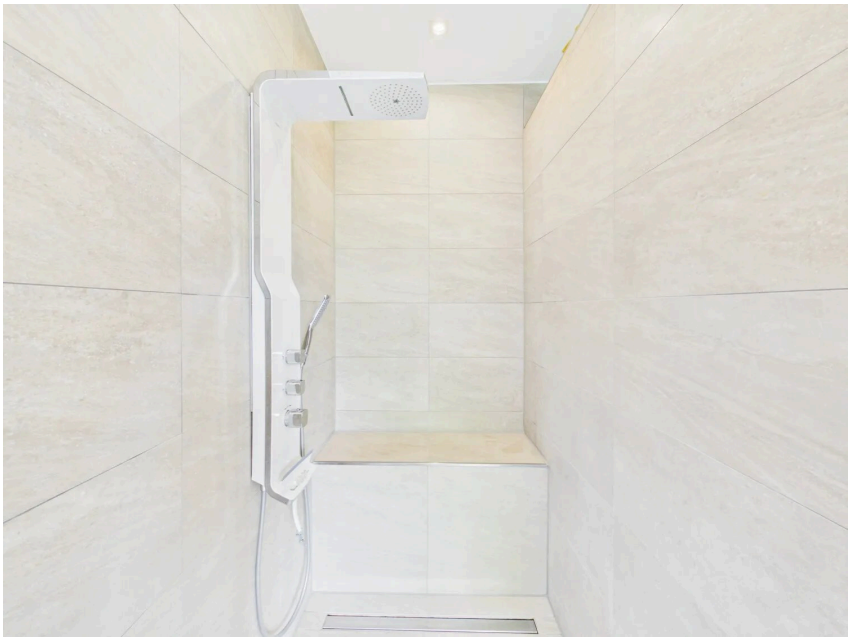
Die Immobilie

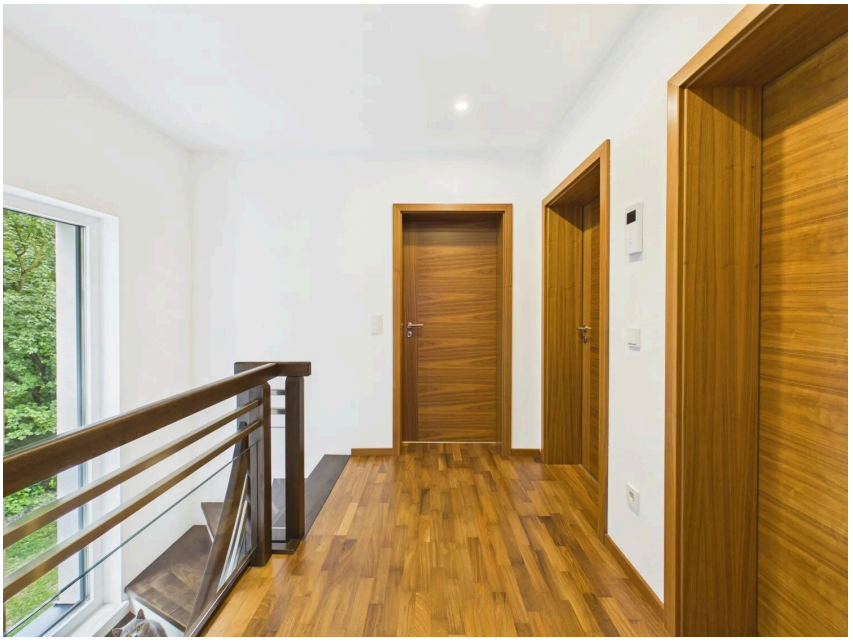




Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie





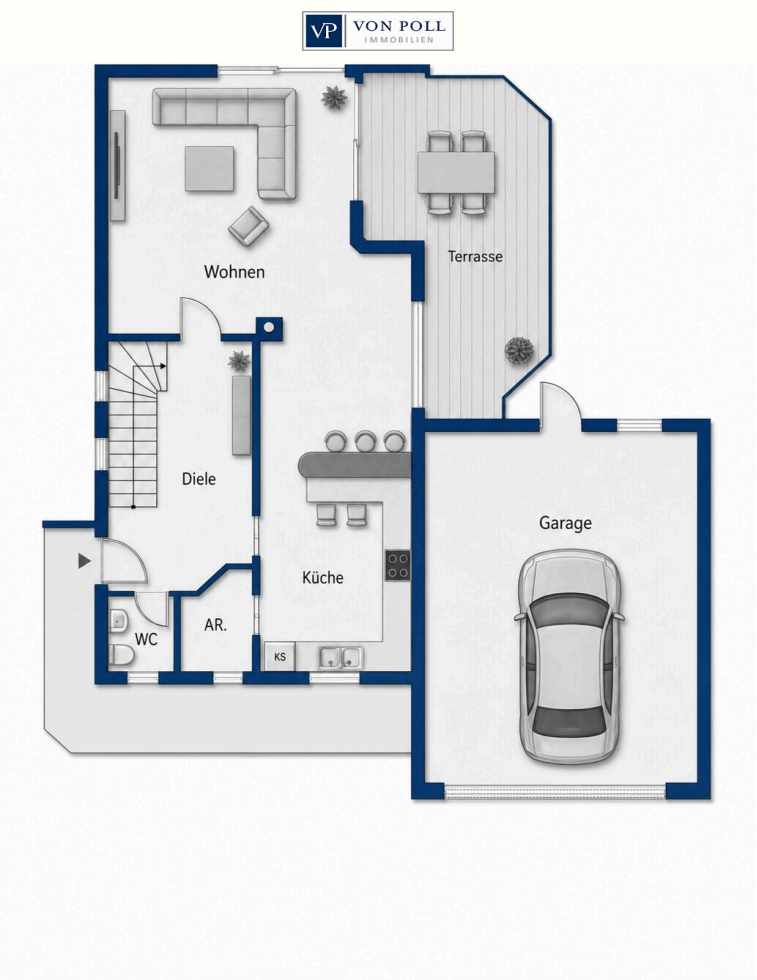
Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Die Immobilie

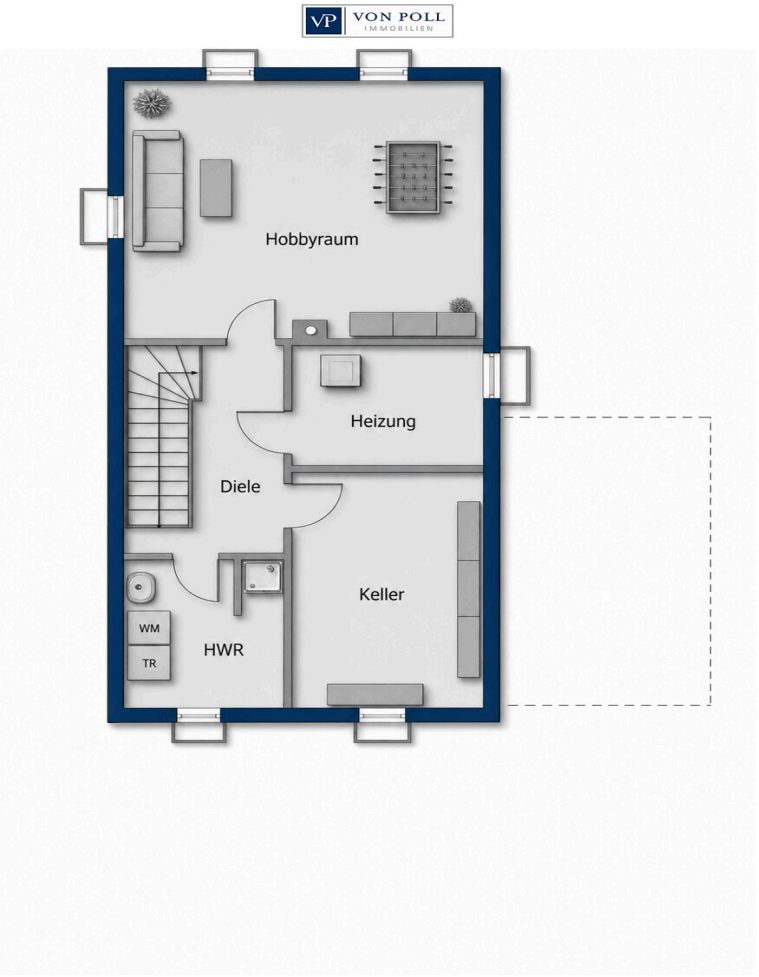


Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Büro
Kind
Diele
Eltern
Bad



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus, das modernes Design, hochwertige Bauqualität und eine außergewöhnlich naturnahe Lage auf harmonische Weise verbindet. Direkt an der Flutmulde gelegen und umgeben von viel Grün genießen Sie hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und eine hervorragende Infrastruktur miteinander vereint.

Das 2013 errichtete Haus überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Der Kamin schafft eine angenehme Atmosphäre und macht den Wohnbereich zum Mittelpunkt des Hauses.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche. Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Schlafzimmer zugängliche Dachterrasse mit schönem Blick ins Grüne.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores, Wasserenthärtungsanlage, Solaranlage sowie eine komfortable Fingerprint-Zutrittslösung sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Der liebevoll angelegte Garten mit großzügiger Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen und grenzt unmittelbar an die Flutmulde – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Sport oder einfach erholsame Stunden im Grünen.

Ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und eine der besten Wohnlagen Landshuts miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Baujahr 2013
* Ca. 162 m² Wohnfläche
* Ca. 475 m² Grundstück
* Ruhige Premiumlage direkt an der Flutmulde
* Hochwertige, massive Bauweise
* Heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Grundriss
* Moderne Einbauküche mit Markengeräten
* Kamin für behagliche Wohnatmosphäre
* Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller
* Dreifach verglaste Internorm-Fenster
* Elektrische Raffstores
* Großzügige Sonnenterrasse mit Glasüberdachung
* Zusätzliche Dachterrasse mit Zugang vom Schlafzimmer
* Stilvolles Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche
* Doppelgarage mit direktem Hauszugang
* Wallbox für Elektrofahrzeuge
* Wasserenthärtungsanlage und Solaranlage
* Keller in hochwertiger „Weiße-Wanne“-Ausführung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
* Liebevoll angelegter Garten in sonniger Ausrichtung
* Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zur Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie schneller Anbindung an die A92 und den Flughafen München

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts im beliebten Stadtteil Landshut-West. Die direkte Nähe zur Flutmulde und den weitläufigen Grünflächen sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür und machen die Umgebung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe mit Stadtnähe verbinden möchten.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieses Wohnstandorts.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten oder bequem mit dem Fahrrad. Sportvereine, Fitnessstudios sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B11 sowie die Autobahn A92 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München, zum Flughafen München sowie in Richtung Deggendorf. Auch die B15 bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Rosenheim und in den Alpenraum.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen am Landschaftsschutzgebiet, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Lage zu einer der attraktivsten Wohnadressen in Landshut. Hier genießen Sie höchste Wohnqualität – eingebettet in die Natur und dennoch mitten im Leben.

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085071 - 84034 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com