Landshut / Auloh

Wohnen, wie es schöner kaum sein könnte – Premium-Vitalhaus am Landshuter Stausee

Objektnummer: 26085085



KAUFPREIS: 1.095.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165.5 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 750 m^2

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

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

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Auf einen Blick

Objektnummer	26085085
Wohnfläche	ca. 165.5 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.095.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	38.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie

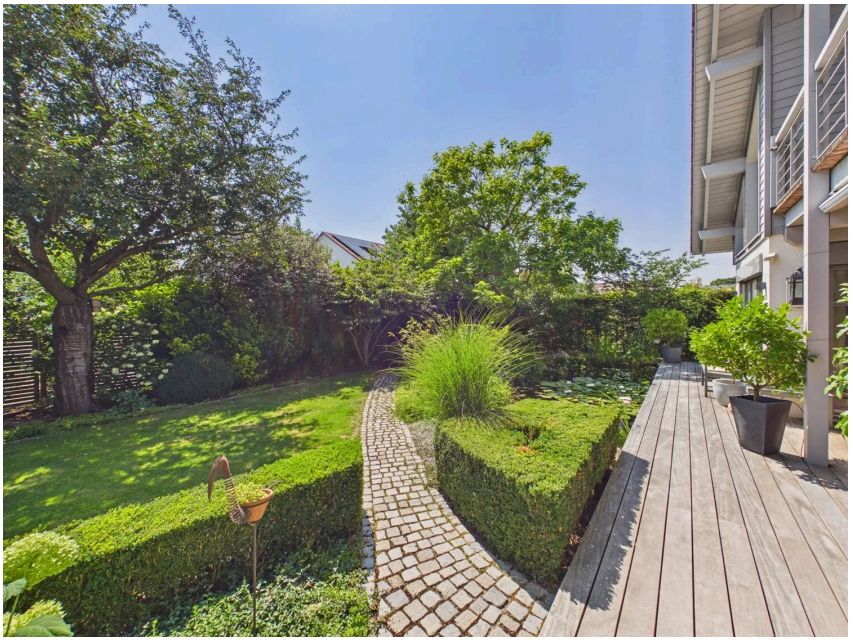




Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

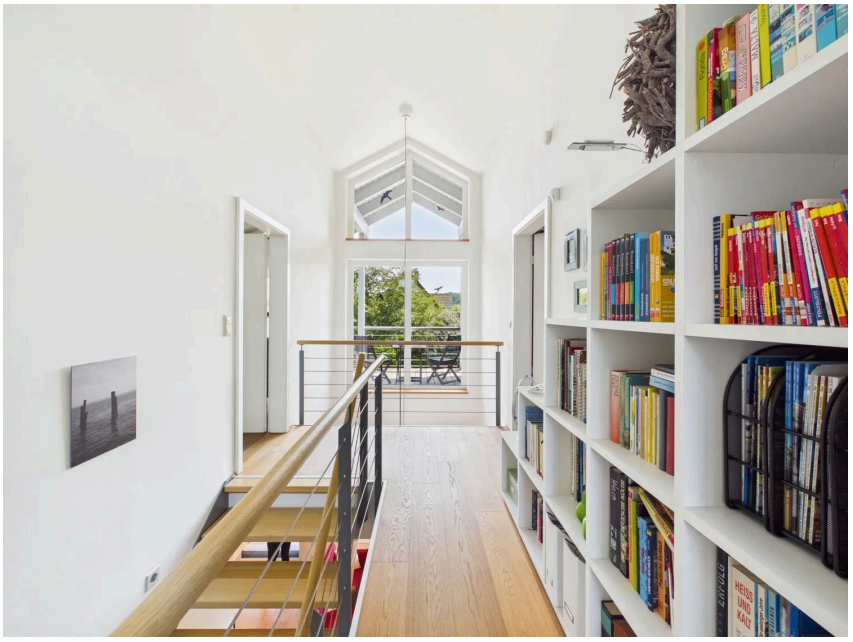
Die Immobilie

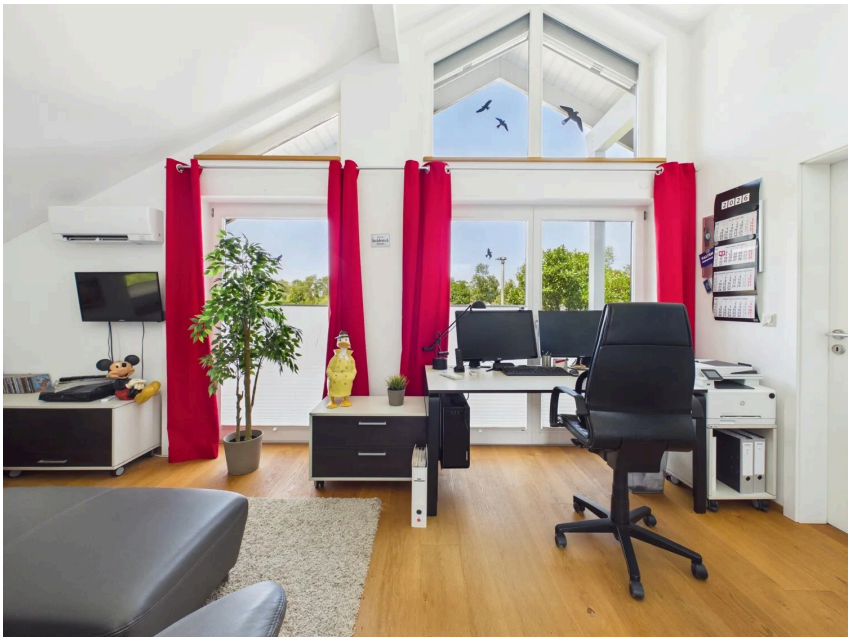




Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

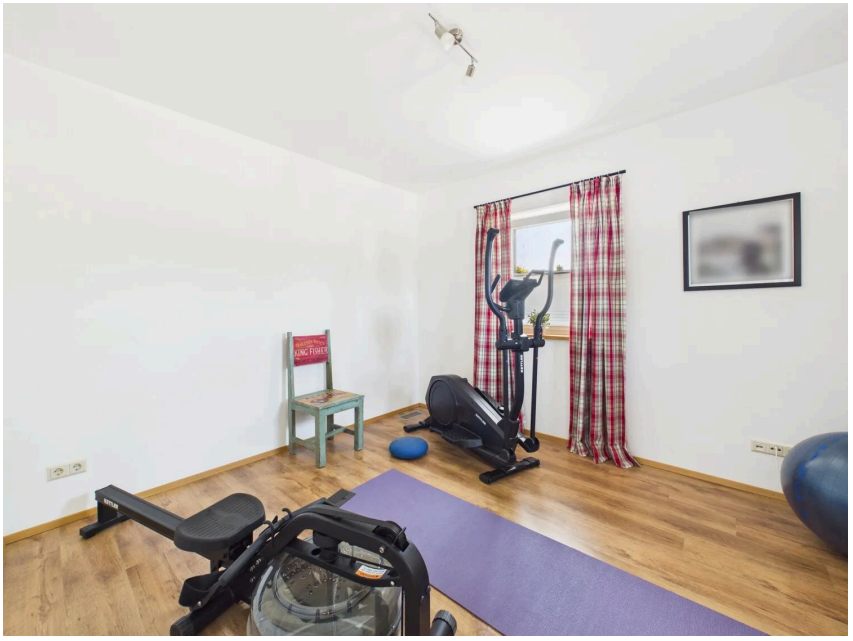
Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

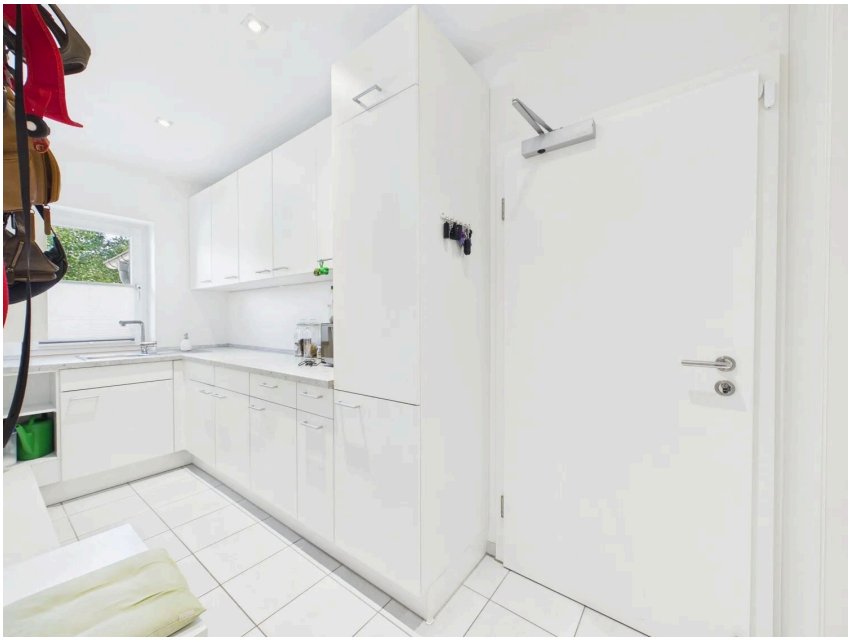
Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Die Immobilie





Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

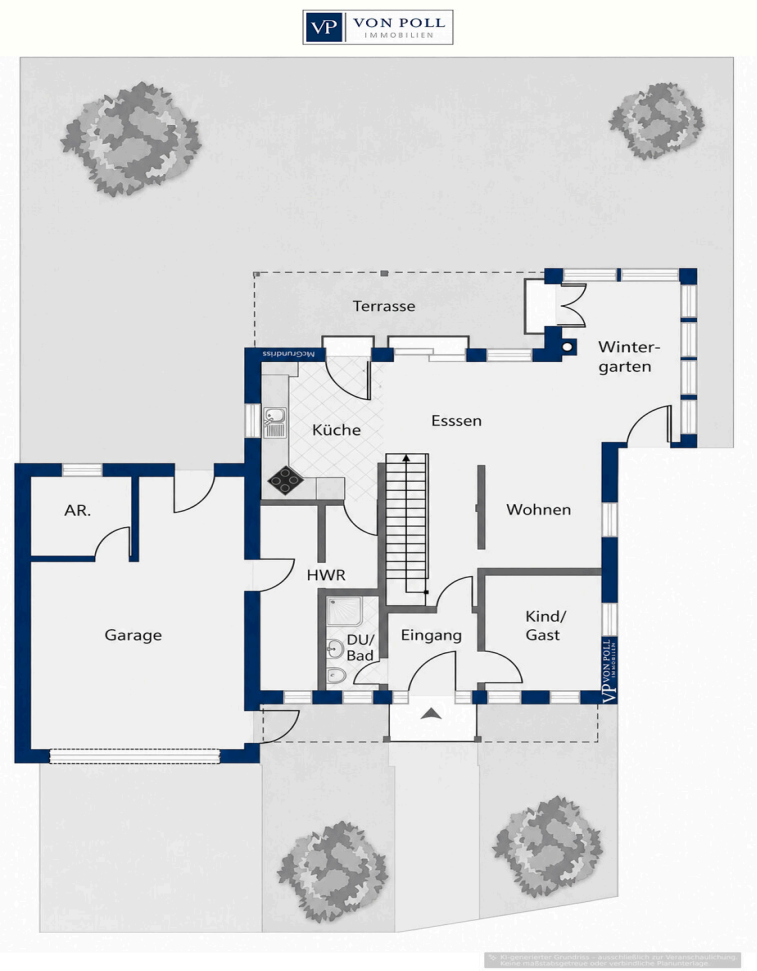
Die Immobilie

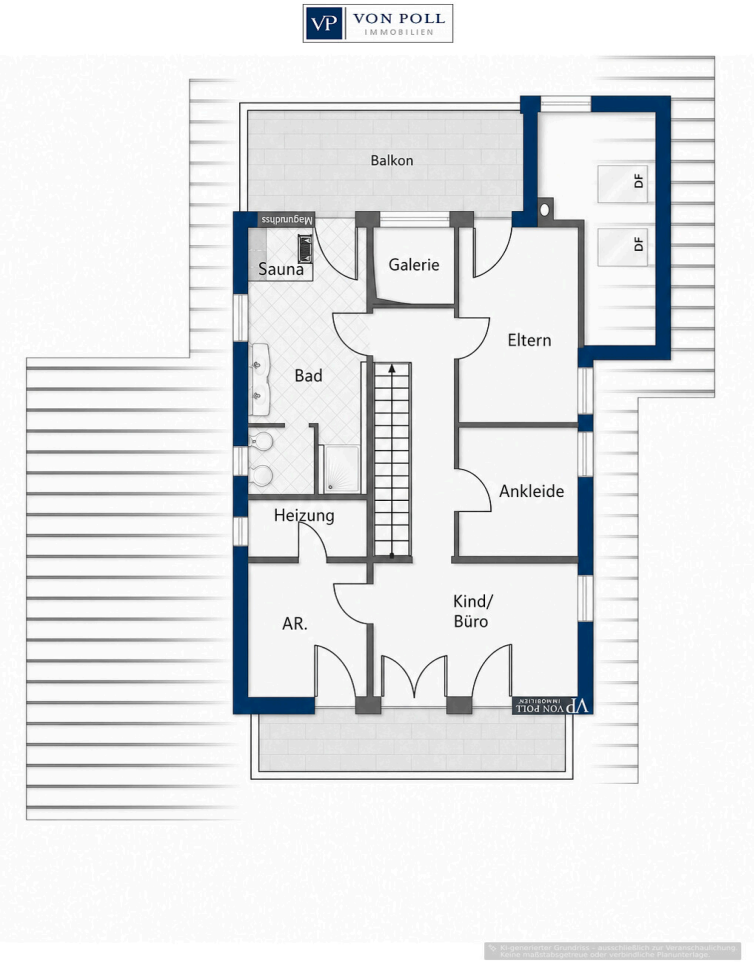




Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Grundrisse





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: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause, das man nicht sucht – sondern in das man sich verliebt.

Es gibt Immobilien, die überzeugen durch ihre Größe oder ihre Ausstattung. Und es gibt Häuser, die bereits beim Betreten ein Gefühl vermitteln, das sich kaum in Worte fassen lässt. Dieses außergewöhnliche Regnauer-Vitalhaus gehört zweifellos zu den seltenen Immobilien, die Herz und Verstand gleichermaßen begeistern. Hier treffen zeitlose Architektur, höchste Bauqualität und eine unvergleichliche Wohnatmosphäre aufeinander – und schaffen einen Ort, an dem man vom ersten Augenblick an ankommen möchte.

Schon der erste Eindruck vermittelt Wertigkeit und Geborgenheit. Lichtdurchflutete Räume, harmonische Proportionen, hochwertige Materialien und die wohngesunde Regnauer-Holzbauweise verleihen dem gesamten Haus eine besondere Wärme und Behaglichkeit. Große Fensterflächen holen das Tageslicht in jeden Raum und lassen Innen- und Außenbereich auf elegante Weise miteinander verschmelzen. Jeder Blick zeigt, mit wie viel Liebe zum Detail dieses Zuhause geplant, ausgestattet und über die Jahre gepflegt wurde.

Auf rund 165 m² Wohnfläche erwartet Sie ein hervorragend durchdachtes Raumkonzept, das modernes Wohnen perfekt interpretiert. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses – ein Ort, an dem Familie und Freunde zusammenkommen, gemeinsam gekocht, gelacht und gelebt wird. Die offene Galerie verleiht dem Haus eine beeindruckende Großzügigkeit und schafft ein luftiges, repräsentatives Wohngefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch komfortable Schlafzimmer, ein separates Büro für modernes Homeoffice sowie stilvolle Bäder und zahlreiche praktische Nebenräume.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem außergewöhnlich hohen Niveau. Die erst kürzlich erneuerte Heizungsanlage, die vorhandene Klimaanlage, die ausgezeichnete Energieeffizienz sowie die hochwertige Gebäudehülle sorgen für ein ganzjährig angenehmes Raumklima und verbinden nachhaltiges Wohnen mit modernem Komfort. Das ursprünglich als Regnauer KfW-40-Vitalhaus errichtete Gebäude überzeugt durch seine wohngesunde Bauweise, hervorragende Dämmwerte und eine Qualität, die man auch nach vielen Jahren noch spürt. Die umfangreiche Dokumentation der Bauausführung unterstreicht zusätzlich den hohen Anspruch, mit dem diese Immobilie geplant und realisiert wurde.

Ebenso beeindruckend präsentiert sich das gesamte Anwesen im Außenbereich. Das liebevoll angelegte Grundstück bildet eine harmonische Erweiterung des Wohnraums und lädt dazu ein, sonnige Stunden auf der Terrasse zu genießen, mit der Familie Zeit

im Garten zu verbringen oder den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Hier verschmelzen Haus und Garten zu einer Einheit, die Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Bemerkenswert ist auch der außergewöhnlich gepflegte Gesamtzustand. Selten findet man eine Immobilie, die über viele Jahre hinweg mit einer derartigen Sorgfalt erhalten und kontinuierlich modernisiert wurde. Jeder Raum vermittelt Wertigkeit, jedes Detail zeigt die große Verbundenheit der Eigentümer mit ihrem Zuhause. Ohne größeren Modernisierungsaufwand können Sie hier unmittelbar einziehen und das Haus vom ersten Tag an genießen.

Dieses Regnauer-Vitalhaus ist weit mehr als ein hochwertiges Einfamilienhaus – es ist ein Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen. Für Familien, die großzügige Räume und Geborgenheit suchen. Für Paare, die Wert auf Architektur, Qualität und Nachhaltigkeit legen. Und für alle, die sich den Traum von einem stilvollen Zuhause erfüllen möchten, das auch in vielen Jahren noch zeitlos modern sein wird.

Ein Haus mit Charakter. Ein Haus mit Seele. Und vor allem ein Zuhause, in dem Erinnerungen entstehen und Generationen glücklich werden können.

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Regnauer Vitalhaus in hochwertiger Premium-Holzbauweise
* Ursprünglich als KfW-40-Energiesparhaus errichtet
* Ca. 165 m² durchdacht geplante Wohnfläche
* Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Großzügigkeit
* Stilvolle Galerie mit offenem Raumgefühl
* Zeitlos elegante Bulthaup Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
* Sonniger Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohlfühlbereich
* Neue, moderne Heizungsanlage
* Solaranlage zur Warmwasserunterstützung
* Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
* Granderwasser Aufbereitung
* Grundofen im Wohnbereich und Wintergarten
* Hochwertiges KLAFS-Sanarium direkt im Badezimmer
* Großzügiges Tageslichtbad mit Wellness-Charakter
* Separates Gäste-WC inkl. Dusche
* Praktisches Homeoffice bzw. Büro
* Geräumige Ankleide mit maßgefertigten Regale
* Zahlreiche hochwertige Einbauschränke im gesamten Haus
* Wohngesunde und diffusionsoffene Regnauer-Bauweise
* Hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten
* Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
* Großzügiger Hauswirtschaftsraum mit moderner Haustechnik
* Zusätzliche Abstell- und Lagerräume mit viel Stauraum
* Liebevoll angelegter und äußerst gepflegter Garten
* Sonnige Terrassen mit hoher Privatsphäre
* Hochwertige Bodenbeläge und geschmackvolle Ausstattung
* Außergewöhnlich gepflegter Gesamtzustand – nahezu einzugsbereit
* Ruhige und familienfreundliche Wohnlage in gewachsener Nachbarschaft
* Nur wenige Schritte zum Landshuter Stausee
* Direkt an Rad- und Spazierwegen zur Landshuter Altstadt sowie zur Gretlmühle
* Stadtbusanbindung in unmittelbarer Nähe
* Ein Zuhause mit außergewöhnlicher Wohnqualität, zeitloser Architektur und einer Atmosphäre, die man vom ersten Moment an spürt

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

Alles zum Standort

Eingebettet in eine ruhige und gewachsene Wohngegend zählt Landshut-Auloh seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt. Die gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt macht diesen Stadtteil besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die Lebensqualität zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Landshuter Stausee, der zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet. Ob entspannte Spaziergänge am Wasser, die morgendliche Joggingrunde oder ausgedehnte Fahrradtouren – die weitläufigen Rad- und Spazierwege beginnen praktisch direkt vor der Haustür. Von hier aus gelangen Sie bequem in die historische Landshuter Altstadt oder zum beliebten Naherholungsgebiet Gretlmühle, das mit seinem Badesee, weitläufigen Grünflächen und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten zu den schönsten Ausflugszielen der Region zählt.

Auch im Alltag überzeugt die Lage auf ganzer Linie. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Hochschule Landshut sowie das BMW Werk und weitere bedeutende Arbeitgeber der Region liegen nur wenige Fahrminuten entfernt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe und ermöglicht eine bequeme Verbindung in die Landshuter Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Über die nahegelegene B15 sowie die Autobahn A92 sind außerdem München, der Flughafen und weitere Wirtschaftszentren der Region schnell erreichbar.

Diese Wohnlage verbindet auf ideale Weise Ruhe, Natur und urbanen Komfort – ein Ort, an dem man sich jeden Tag aufs Neue zuhause fühlt und die hohe Lebensqualität Landshuts in vollen Zügen genießen kann.

Objektnummer: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

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: 26085085 - 84036 Landshut / Auloh

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