Velden

Zwei Häuser. Unzählige Möglichkeiten. Außergewöhnliches Wohnensemble

Objektnummer: 26085100



KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 414 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2377 m^2

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

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

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Auf einen Blick

Objektnummer	26085100
Wohnfläche	ca. 414 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	2019

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	27.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	28.09.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

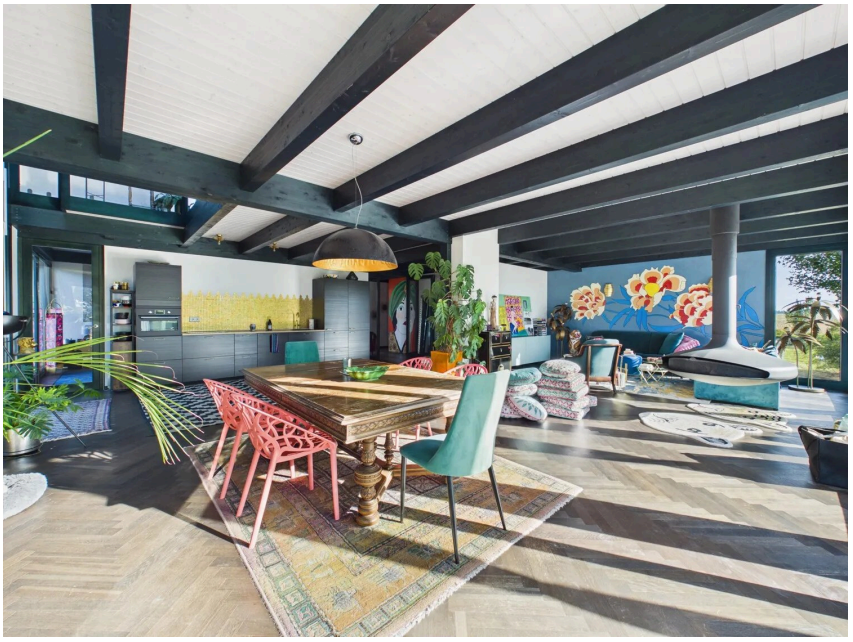
Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

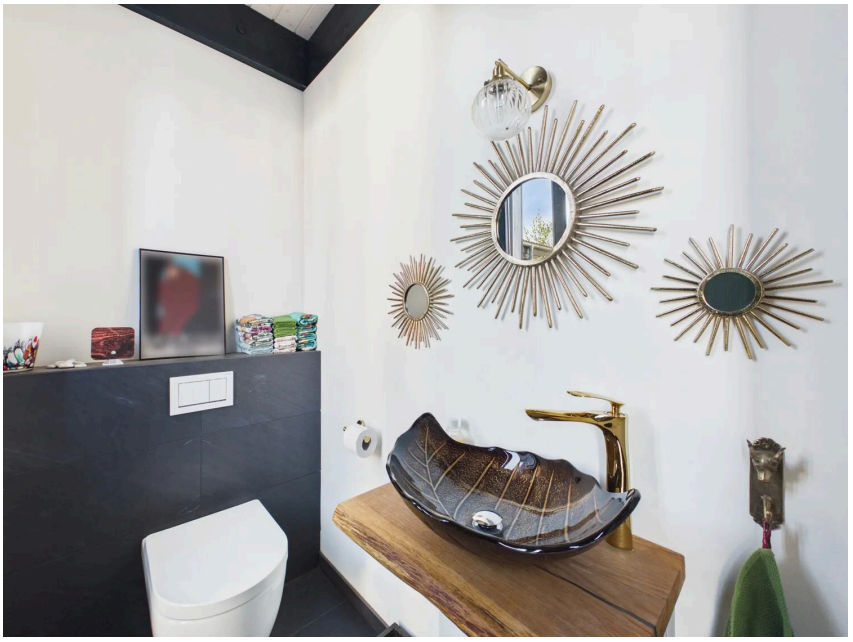
Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie





Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Die Immobilie

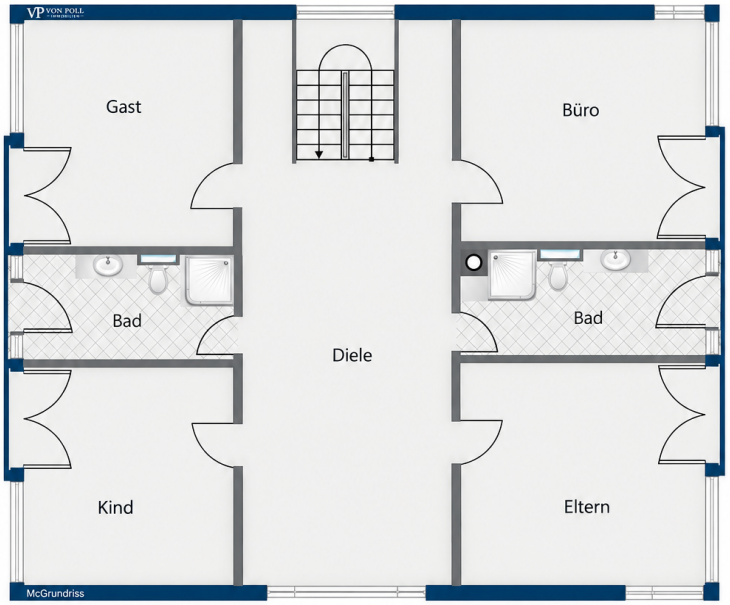




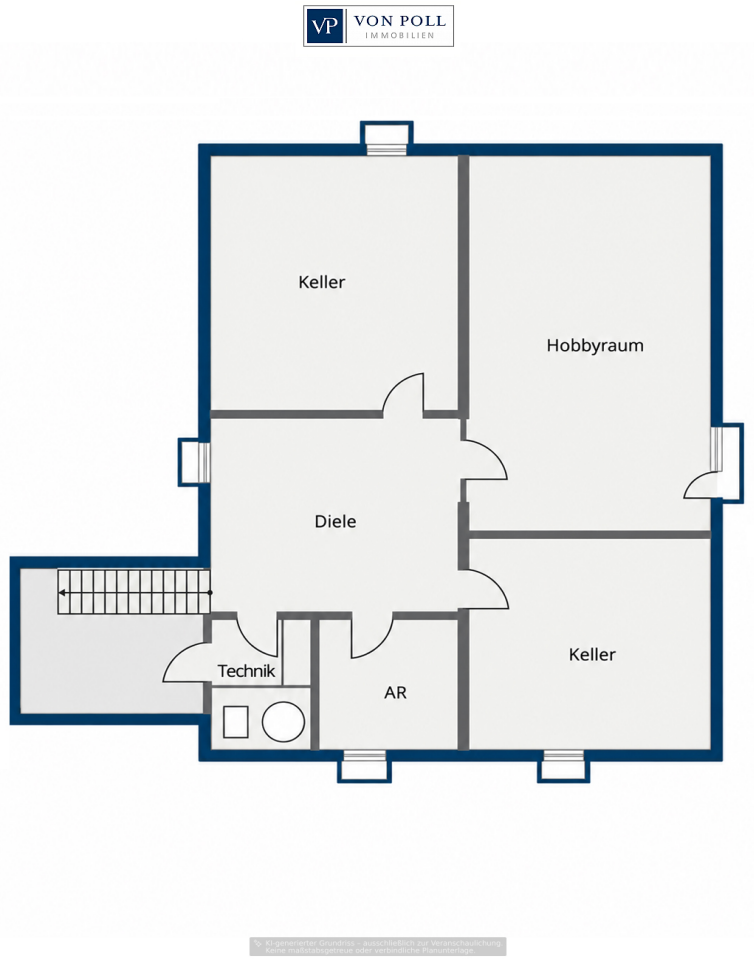
Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Grundrisse





KI-generierter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung.
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.



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: 26085100 - 84149 Velden

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, die durch Größe beeindrucken. Und es gibt Anwesen, deren eigentliche Qualität darin liegt, wie viele unterschiedliche Lebensmodelle sie ermöglichen. Dieses außergewöhnliche Wohnensemble in Hub bei Velden gehört zweifellos zur zweiten Kategorie.

Auf einem großzügigen Grundstück von rund 2.377 m² entstand ein architektonisch anspruchsvolles Ensemble mit insgesamt ca. 414 m² Wohnfläche und zusätzlichen ca. 72 m² Nutzfläche. Zwei eigenständige Wohnbereiche verbinden sich hier zu einem gemeinsamen Anwesen und eröffnen damit Möglichkeiten, die ein klassisches Einfamilienhaus kaum bieten kann. Die ursprüngliche Planung als Junioren- und Seniorenwohnhaus bringt die Idee des Mehrgenerationenwohnens bereits in der Architektur zum Ausdruck. Heute ist genau diese Konzeption eine der größten Stärken der Immobilie: Nähe, wenn sie gewünscht ist – und Privatsphäre dort, wo sie gebraucht wird. Eltern und erwachsene Kinder können gemeinsam auf einem Grundstück leben, zwei Generationen finden jeweils ihren eigenen Rückzugsbereich oder zwei Familien teilen sich das Anwesen. Gäste, Au-pair oder Personal lassen sich komfortabel unterbringen. Ebenso interessant ist die Kombination aus Wohnen und Arbeiten: Wohnhaus und Büro, Atelier, Kanzlei oder repräsentatives Homeoffice können räumlich voneinander getrennt und dennoch unmittelbar miteinander verbunden werden. Auch für eine Familie, die heute großzügig wohnen und sich für morgen sämtliche Möglichkeiten offenhalten möchte, bietet diese Konzeption einen erheblichen Mehrwert.

Architektonisch besitzt das Anwesen eine ganz eigene Handschrift. Die Gebäude wurden als moderne Holzkonstruktionen nach dem Prinzip des Holzskelettbaus konzipiert. Die Architektur orientiert sich dabei an der Klarheit des Bauhauses sowie an Prinzipien des japanischen Holzskelettbaus. Charakteristisch ist die konsequente Trennung zwischen der tragenden Konstruktion aus Stützen und Balken und den raumbildenden Wänden. Das Ergebnis ist nicht nur optisch außergewöhnlich, sondern bietet zugleich eine hohe Flexibilität. Da die tragende Konstruktion weitgehend unabhängig von der inneren Raumaufteilung funktioniert, können Wand- und Fensterflächen freier geplant und spätere Veränderungen des Grundrisses grundsätzlich realisiert werden, ohne zwangsläufig tief in die tragende Gebäudestruktur eingreifen zu müssen. Damit folgt die Immobilie einem Architekturgedanken, der Veränderbarkeit, Langlebigkeit und Zukunftsfähigkeit miteinander verbindet.

Diese Konstruktion wird im Inneren unmittelbar erlebbar. Großzügige Glasflächen holen Licht und Landschaft in die Räume, sichtbare Konstruktionselemente verleihen dem Haus Charakter und lange Blickachsen verbinden Wohnen, Essen und Außenbereiche

miteinander. Offenheit und Transparenz treffen dabei auf klar definierte Rückzugsräume. Besonders der zentrale Wohn- und Essbereich vermittelt ein außergewöhnliches Raumgefühl. Große Fensterflächen öffnen das Gebäude zum Grundstück, während Galerie und offene Sichtbeziehungen zusätzliche Weite schaffen. Innen- und Außenraum gehen beinahe selbstverständlich ineinander über. Insgesamt stehen acht Zimmer, darunter bis zu sechs Schlafräume, sowie vier Badezimmer zur Verfügung. Unterschiedliche Wohn- und Rückzugsbereiche ermöglichen eine Nutzung, die sich individuell an die jeweilige Lebenssituation ihrer Bewohner anpassen lässt.

Auch außerhalb der Gebäude setzt sich dieser Anspruch fort. Terrassen, Gartenflächen und der Poolbereich schaffen unterschiedliche Aufenthaltsbereiche und machen das weitläufige Grundstück zu einem wesentlichen Bestandteil des Wohnkonzeptes. Ein Atelier mit eigenem Terrassenzugang eröffnet zusätzlichen Raum für Kreativität, Arbeit oder persönlichen Rückzug. Technisch verbindet das Anwesen seine außergewöhnliche Architektur mit einem zeitgemäßen Energiekonzept. Eine Wärmepumpe übernimmt die Beheizung; der vorliegende Verbrauchsausweis weist einen Endenergieverbrauch von lediglich 27,4 kWh/(m²·a) aus. Garagen- und Stellplatzmöglichkeiten komplettieren das Anwesen.

So entsteht eine Immobilie, die sich nur schwer in klassische Kategorien einordnen lässt – und genau darin liegt ihre besondere Qualität. Ob Mehrgenerationenwohnen, zwei Familien in einem gemeinsamen Wohnensemble, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, ein großzügiges Familienanwesen oder die Kombination aus Hauptwohnsitz und separatem Gästebereich: Zwei Häuser schaffen hier nicht einfach doppelt so viel Wohnraum, sondern ein Vielfaches an Möglichkeiten. Ein außergewöhnliches Anwesen für Menschen, die heute großzügig leben und sich gleichzeitig die Freiheit bewahren möchten, ihr Zuhause auch morgen noch an ihr Leben anzupassen.

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Außergewöhnliches Architekturensemble mit zwei Wohnhäusern
* Ideal als Mehrgenerationen-Anwesen
* Perfekt für zwei Familien mit hoher Privatsphäre
* Vielseitige Verbindung von Wohnen & Arbeiten
* Ca. 414 m² großzügige Wohnfläche
* Zusätzlich ca. 72 m² Nutzfläche
* Beeindruckendes Grundstück mit ca. 2.377 m²
* Insgesamt 8 großzügige Zimmer
* Bis zu 6 Schlaf- und Rückzugsräume
* Insgesamt 4 Badezimmer
* Hochwertige WerkHaus-Holzskelettarchitektur
* Inspiriert von Bauhaus und japanischem Holzskelettbau
* Flexible Konstruktion für wandelbare Wohnkonzepte
* Großzügige Glasflächen und lichtdurchflutete Räume
* Offene Wohnbereiche mit Galerie und besonderen Blickachsen
* Repräsentativer und geschützter Innenhof
* Atelier mit eigenem Terrassenzugang
*Attraktiver Poolbereich
* Charmanter Gartenpavillon
* Großzügige Terrassen- und Gartenflächen
* Herrlicher Weitblick ins ländliche Umfeld
* Ruhige, naturnahe und ländlich geprägte Lage
* Moderne Photovoltaikanlage
* Effiziente Wärmepumpe
* Sehr guter Endenergiebedarf von nur 27,4 kWh/(m²·a)

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Hub, einem ländlich geprägten Ortsteil des Marktes Velden im niederbayerischen Landkreis Landshut.

Die Umgebung verbindet Ruhe, Natur und ein hohes Maß an Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren. Felder, Wiesen und die gewachsene Landschaft des Vilstals prägen das direkte Umfeld und schaffen einen angenehmen Gegenpol zum Alltag.

Der Markt Velden ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Metzgereien, Ärzte, Apotheke, Banken sowie gastronomische Angebote befinden sich vor Ort. Auch Kindergärten und eine Grundschule stehen in Velden zur Verfügung.

Weiterführende Schulen und zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unter anderem in Vilsbiburg, Geisenhausen und Landshut.

Über die B388 bestehen gute Verbindungen in Richtung Landshut und München. Landshut ist mit dem Pkw in rund 20 Minuten erreichbar. Von dort besteht Anschluss an die A92 in Richtung München und Flughafen. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Vilsbiburg.

Gleichzeitig bietet die unmittelbare Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Radtouren und zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten in der Natur beginnen praktisch vor der eigenen Haustür.

Damit verbindet die Lage zwei Qualitäten, die bei außergewöhnlichen Wohnimmobilien zunehmend entscheidend werden:

viel Raum und Privatsphäre im eigenen Zuhause – ohne auf die Erreichbarkeit der Region Landshut und des Großraums München verzichten zu müssen.

Objektnummer: 26085100 - 84149 Velden

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: 26085100 - 84149 Velden

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