Landshut

Architektur trifft Luxus – Exklusives Wohnen über den Dächern Landshuts

Objektnummer: 26085111



KAUFPREIS: 2.650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 183 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1016 m²

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

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

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085111
Wohnfläche	ca. 183 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	2.650.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

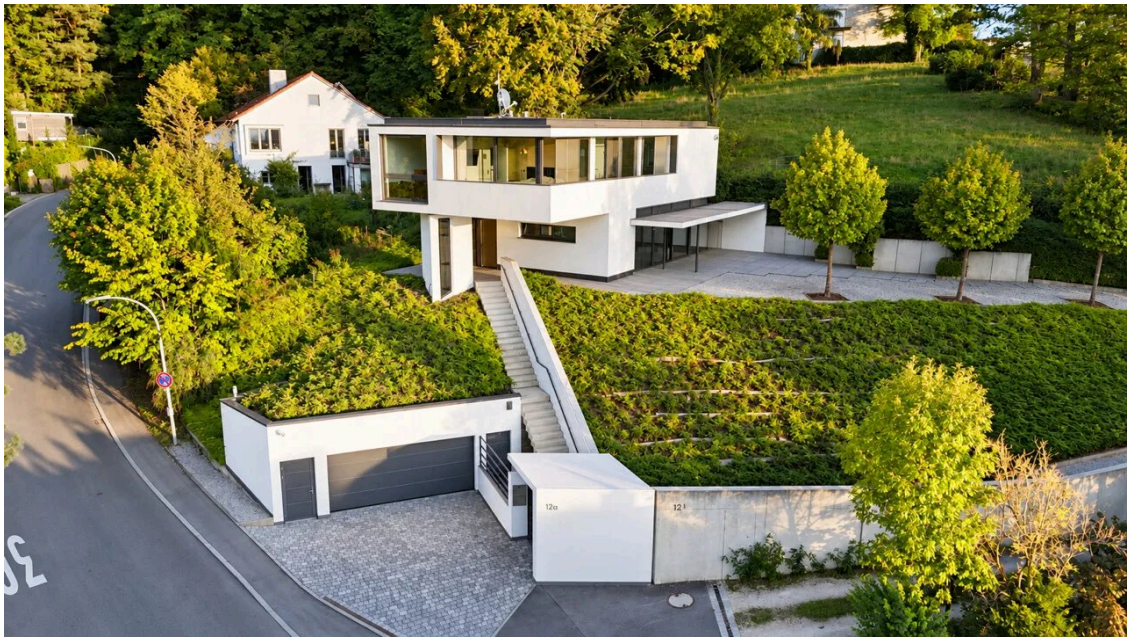
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.08.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	52.07 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

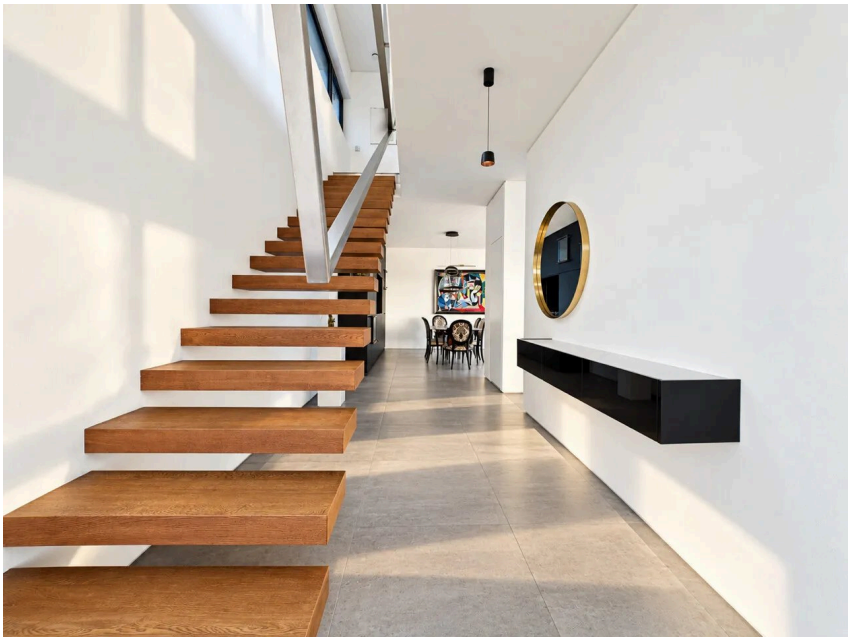
Die Immobilie

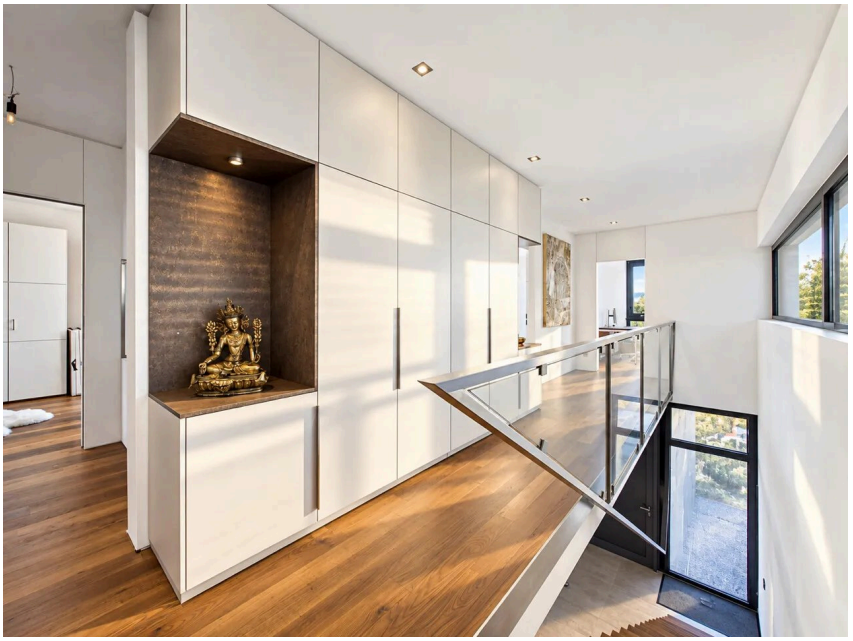




Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

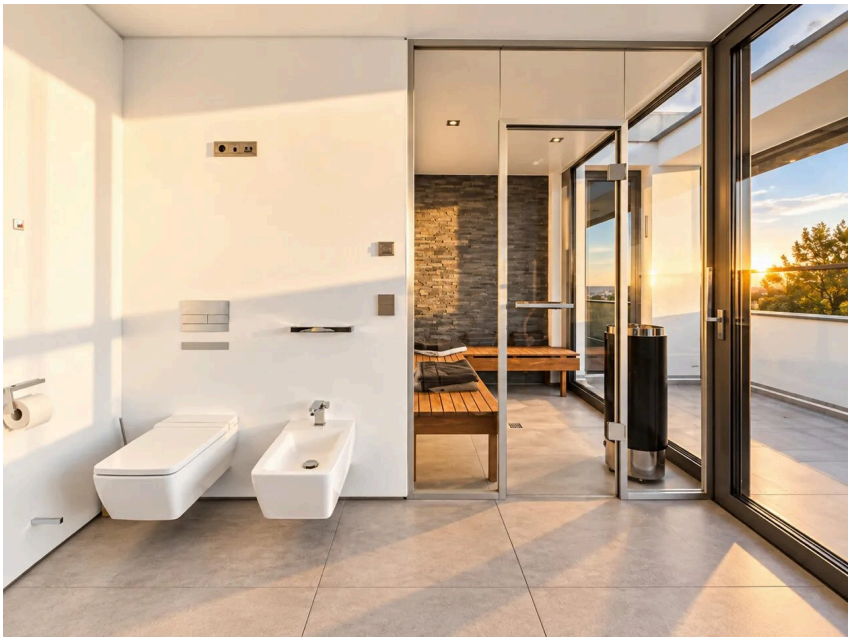
Die Immobilie

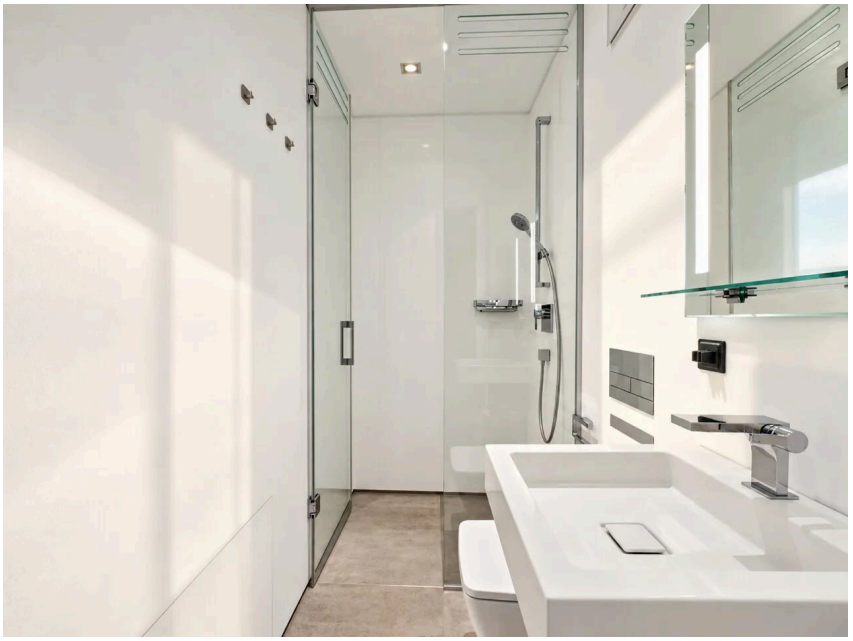




Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

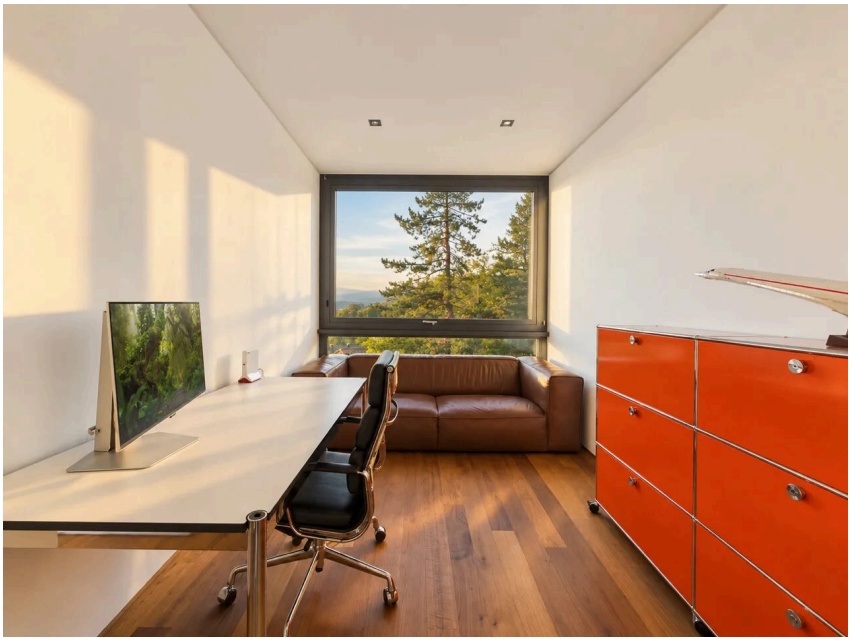
Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

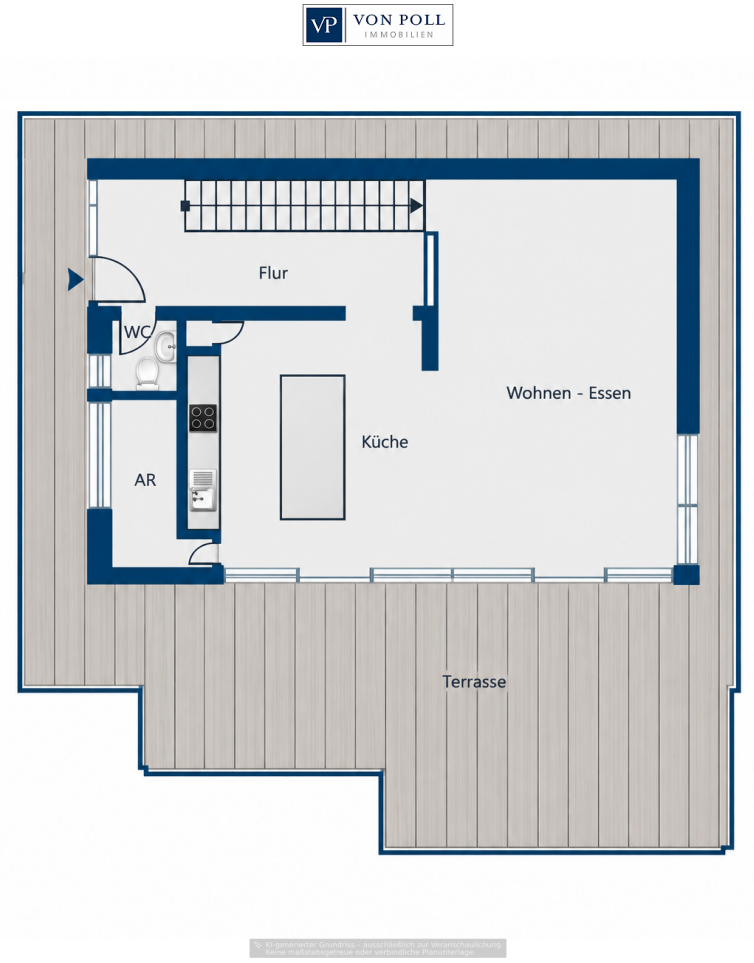
Die Immobilie

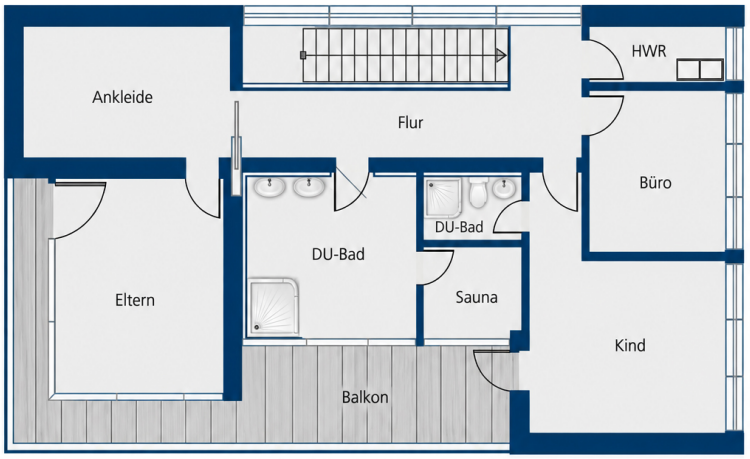




Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

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: 26085111 - 84028 Landshut

Ein erster Eindruck

Ein Meisterwerk moderner Architektur – Exklusivität über den Dächern Landshuts

Es gibt Immobilien, die beeindrucken. Und es gibt solche, die vom ersten Augenblick an begeistern, Emotionen wecken und das Gefühl vermitteln, angekommen zu sein. Diese außergewöhnliche Luxusvilla am begehrten Moniberg in Landshut gehört zweifellos zu Letzteren. Ein architektonisches Statement, das Design, Privatsphäre und höchsten Wohnkomfort auf eindrucksvolle Weise miteinander vereint.

Im Jahr 2016 erbaut, präsentiert sich dieses exklusive Anwesen auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.016 m² mit rund 183 m² Wohnfläche als ein Zuhause für Menschen mit besonderen Ansprüchen. Die markante, geradlinige Architektur, imposante Glasflächen und die klare Formensprache verleihen der Villa eine unverwechselbare Identität. Hier wurde nicht einfach nur gebaut – hier wurde ein Lebensraum geschaffen, der Ästhetik, Funktionalität und Lebensqualität in vollendeter Harmonie miteinander verbindet.

Bereits beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses. Großzügigkeit, Licht und Offenheit prägen die Räumlichkeiten und schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist. Hochwertige Materialien, eine geschmackvolle Gestaltung und zahlreiche durchdachte Details unterstreichen den außergewöhnlichen Qualitätsanspruch.

Das Herzstück bildet der beeindruckende, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Großzügige Fensterflächen lassen die Grenzen zwischen Innen und Außen beinahe verschwimmen und eröffnen faszinierende Blickachsen. Die weitläufige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und wird an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer. Ob ein entspanntes Frühstück mit Blick über Landshut, gesellige Abende mit Freunden oder ein Glas Wein bei Sonnenuntergang – hier entstehen jene besonderen Momente, die ein Zuhause unvergesslich machen.

Ein weiteres Highlight ist der wunderschön angelegte, zugleich angenehm pflegeleichte Garten. Mit viel Gespür für Gestaltung fügt er sich harmonisch in die moderne Architektur ein und bietet ausreichend Raum für Erholung, Privatsphäre und entspannte Stunden unter freiem Himmel. Die besondere Hanglage und der herrliche Stadtblick verleihen dem Anwesen dabei eine außergewöhnliche Wohnqualität.

Auch die privaten Rückzugsbereiche überzeugen mit einer gelungenen Verbindung aus Eleganz und Komfort. Der Schlafbereich mit separater Ankleide schafft eine persönliche Wohlfühloase. Stilvolle Badezimmer, ein Gästezimmer und ein eigener Bürobereich ermöglichen ein ebenso komfortables wie flexibles Wohnen. Die

integrierte Sauna ergänzt das Raumangebot um einen privaten Wellnessbereich – ein Ort, an dem der Alltag in den Hintergrund rückt.

Doch diese Villa begeistert nicht nur durch ihre Architektur und ihre besondere Atmosphäre. Auch technisch bewegt sie sich auf einem anspruchsvollen Niveau. Ein komfortabler Aufzug verbindet die verschiedenen Ebenen des Hauses und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Das intelligente Smart-Home-System ermöglicht eine moderne Steuerung der Haustechnik, während ein Überwachungssystem das Sicherheitskonzept ergänzt. Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und eine Photovoltaikanlage unterstreichen den zeitgemäßen und energieeffizienten Charakter der Immobilie.

Die großzügige Doppelgarage sowie zusätzliche Technik- und Nebenflächen bieten ausreichend Platz und vervollständigen das durchdachte Gesamtkonzept.

Was dieses Anwesen jedoch wirklich besonders macht, ist das harmonische Zusammenspiel sämtlicher Eigenschaften: die außergewöhnliche Architektur, die hochwertige Ausstattung, das großzügige Grundstück, die pflegeleichten Außenanlagen und nicht zuletzt die privilegierte Lage mit einem wunderbaren Blick über die Stadt Landshut.

Hier verbinden sich die Vorzüge eines exklusiven Rückzugsortes mit der Nähe zum städtischen Leben. Ein Zuhause, das Raum für Individualität schafft, höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und gleichzeitig eine bemerkenswerte Leichtigkeit ausstrahlt.

Diese Villa ist weit mehr als eine Immobilie. Sie ist ein Ausdruck von Persönlichkeit, Stil und Lebensqualität. Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die das Besondere nicht nur suchen, sondern jeden Tag aufs Neue erleben möchten.

Eine Immobilie, die nicht allein durch Zahlen und Fakten überzeugt, sondern vor allem durch das Gefühl, genau am richtigen Ort zu sein.

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Exklusive Luxusvilla in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshut
* Baujahr 2016 – moderne Architektur mit zeitloser Eleganz
* Ca. 183 m² Wohnfläche mit großzügigem Raumkonzept
* Ca. 1.016 m² Grundstück mit viel Privatsphäre
* Traumhafter Panoramablick über die Stadt Landshut
* Markante Architektur mit großzügigen Glasflächen
* Lichtdurchfluteter, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
* Großzügige Sonnenterrasse mit herrlichem Stadtblick
* Stilvoll angelegter, pflegeleichter Garten
* Privater Aufzug für höchsten Wohnkomfort
* Intelligentes Smart-Home-System zur Haussteuerung
* Modernes Überwachungssystem für zusätzliche Sicherheit
* Photovoltaikanlage für nachhaltige Energiegewinnung
* Energieeffiziente Bauweise mit Effizienzklasse B
* Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Exklusiver Schlafbereich mit separater Ankleide
* Elegante Badezimmer und private Sauna
* Gästezimmer und separater Homeoffice-Bereich
* Großzügige Doppelgarage mit zusätzlichen Nebenflächen
* Außergewöhnliches Gesamtpaket aus Luxus, Design und Lebensqualität

Objektnummer: 26085111 - 84028 Landshut

Alles zum Standort

Es sind die besonderen Lagen, die außergewöhnliche Immobilien erst vollkommen machen. Der Moniberg zählt zu den begehrtesten und repräsentativsten Wohnadressen Landshuts. Hier verbinden sich ein gehobenes Wohnumfeld, wohltuende Ruhe und die unmittelbare Nähe zum städtischen Leben zu einer Wohnqualität, die ihresgleichen sucht.

Die privilegierte Hanglage verleiht diesem Anwesen seinen unverwechselbaren Charakter. Der herrliche Blick über die Dächer Landshuts, die grüne Umgebung und das Gefühl, über den Dingen zu stehen, schaffen eine Atmosphäre von Weite, Privatsphäre und Exklusivität. Ein Rückzugsort, der Ruhe und Erholung verspricht, ohne auf die Vorzüge einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen.

Nur wenige Fahrminuten entfernt begeistert die historische Landshuter Altstadt mit ihren prachtvollen Fassaden, charmanten Gassen, ausgezeichneten Restaurants, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Das kulturelle Angebot, die traditionsreiche Geschichte und die besondere Lebensart machen Landshut zu einer der attraktivsten Städte Niederbayerns.

Auch die Infrastruktur überzeugt auf ganzer Linie. Schulen, Kindergärten, Ärzte und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Die nahegelegenen Isarauen, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten ideale Voraussetzungen für einen aktiven und zugleich entspannten Lebensstil.

Über die Autobahn A92 sind München und der internationale Flughafen hervorragend angebunden. Auch der Landshuter Hauptbahnhof bietet attraktive Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftsregionen.

Der Moniberg vereint das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Exklusivität einer privilegierten Wohnlage mit der Lebensqualität und Vielfalt einer lebendigen Stadt. Eine Adresse, die nicht nur heute begeistert, sondern auch langfristig ihren besonderen Reiz bewahrt.

Objektnummer: 26085111 - 84028 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: 26085111 - 84028 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