

Vilsheim

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Villa am Waldrand von Vilsheim – Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 24085075



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134,26 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Auf einen Blick

Objektnummer	24085075
Wohnfläche	ca. 134,26 m²
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergie-verbrauch	36.27 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.09.2034	Energie-Effizienzklasse	A
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



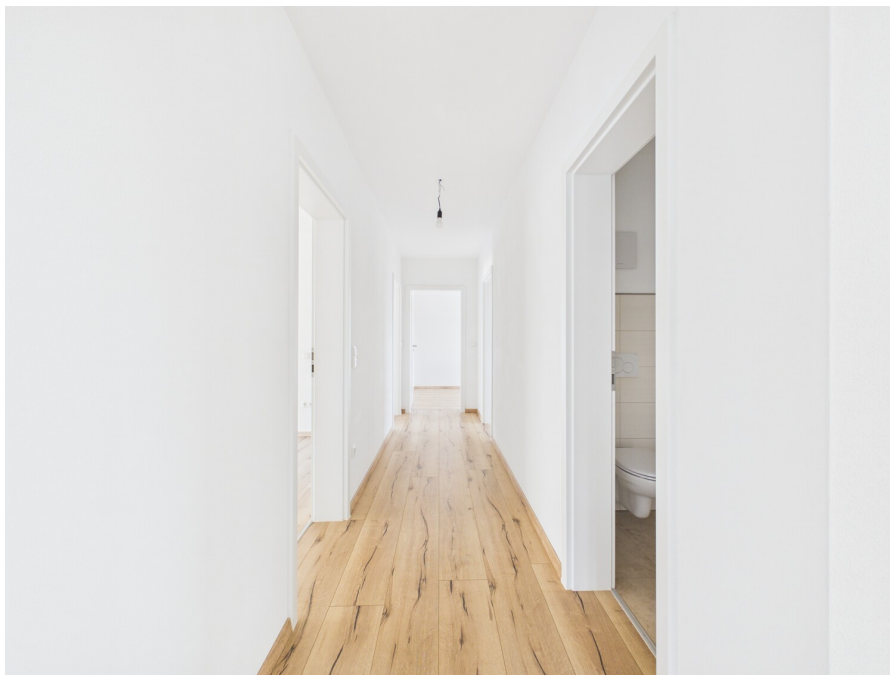
Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



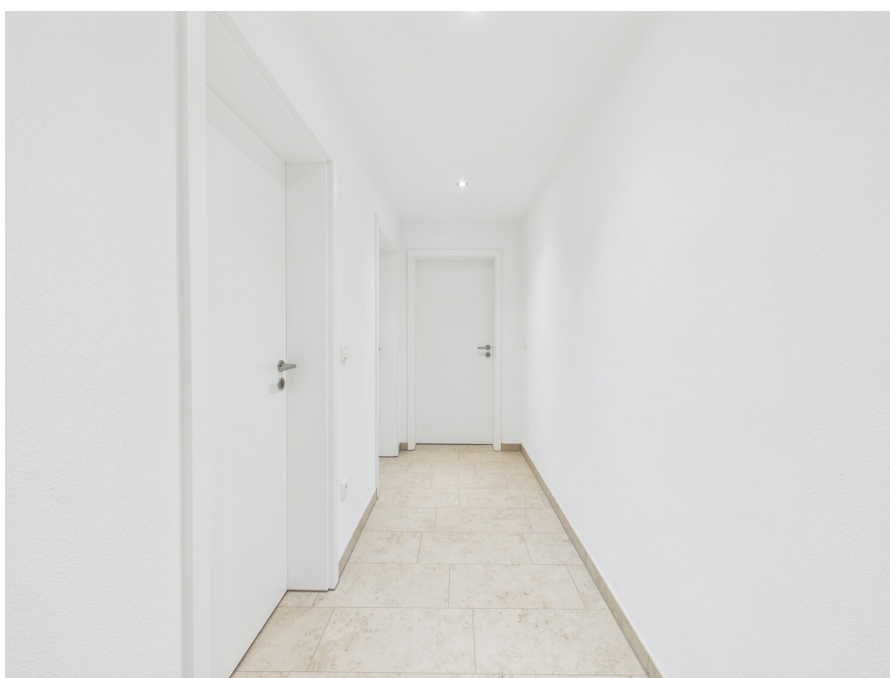
Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie



**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

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

T.: 0871 - 96 59 98 0

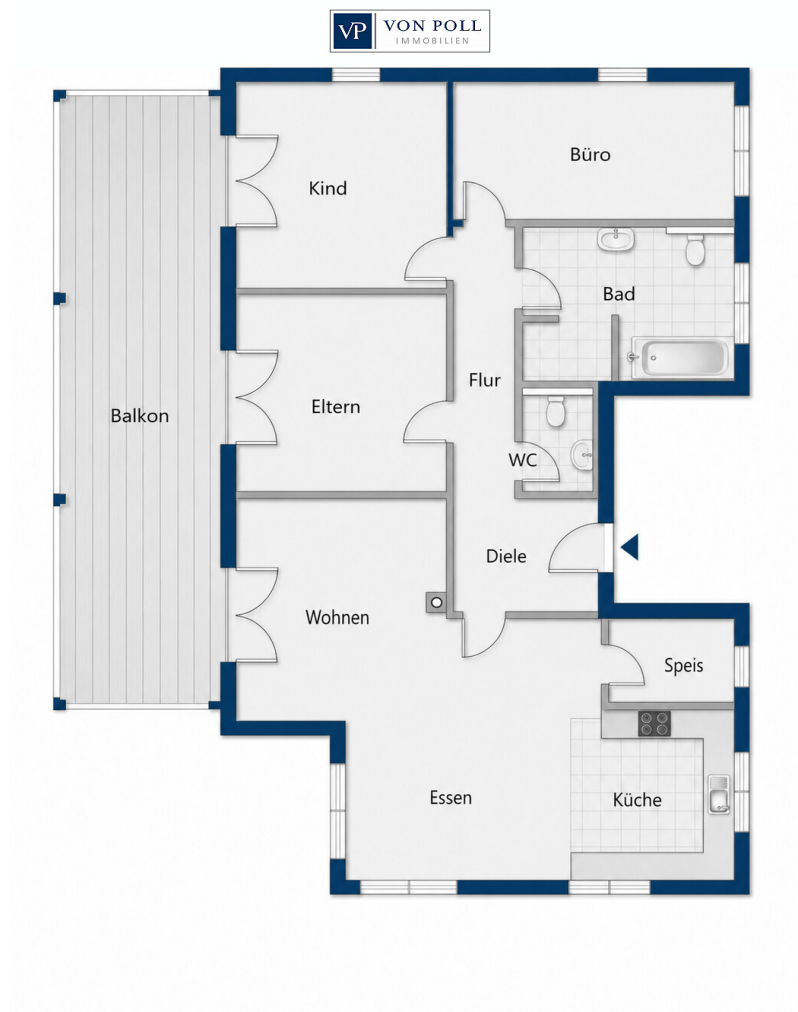
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

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: 24085075 - 84186 Vilsheim

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung in einer exklusiven Villa am idyllischen Waldrand von Vilsheim vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Wohngefühl. In ruhiger Ortsrandlage genießen Sie ein stilvolles Zuhause mit viel Privatsphäre und einer harmonischen Verbindung aus Natur und zeitgemäßem Komfort.

Auf ca. 134 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigem, lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, offener Küche, drei flexibel nutzbaren Schlafzimmern sowie einem stilvollen Badezimmer und separatem Gäste-WC. Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist der rund 42 m² große Balkon, der mit seinem herrlichen Blick ins Grüne zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt. Ob entspanntes Frühstück, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden im Freien – hier genießen Sie ein außergewöhnliches Wohnambiente in naturnaher Umgebung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie einen eigenen Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum.

Ein weiterer großer Pluspunkt: Die Wohnung steht bereits leer und kann sofort bezogen werden. Lange Wartezeiten entfallen – Sie können Ihr neues Zuhause unmittelbar nach dem Kauf beziehen.

Ob für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer – diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre hochwertige Ausstattung und die begehrte Wohnlage. Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung und gleichzeitig in kurzer Entfernung zur Stadt Landshut suchen.

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * Ca. 134 m² großzügige Wohnfläche**
- * Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in hochwertiger Villa**
- * Ruhige Waldrandlage in moderner Neubausiedlung**
- * Ca. 42 m² großer Sonnenbalkon mit Weitblick**
- * Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich**
- * Energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Klasse A)**
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung**
- * Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden**
- * Modernes Badezimmer sowie separates Gäste-WC**
- * Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum**
- * Zwei Außenstellplätze direkt am Haus**
- * Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand**
- * Sofort bezugsfrei – ohne Wartezeit einziehen**
- * Nur wenige Minuten nach Landshut – perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und hervorragender Anbindung**

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Alles zum Standort

Vilsheim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Landshut und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt. Die exklusive Wohnung befindet sich in einer modernen Neubausiedlung am ruhigen Ortsrand – direkt angrenzend an den Waldrand. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre, unverbaubaren Ausblicken und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Kindergarten, Grundschule sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Freizeitangebote machen Vilsheim besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Die nahegelegene Stadt Landshut erreichen Sie in rund 15 Minuten. Über die Bundesstraßen B15, B11 und B299 sowie die Autobahn A92 bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung München, Flughafen München, Dingolfing, Regensburg und Deggendorf. Dadurch eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einem Wohnort, an dem sich Lebensqualität und Alltag perfekt miteinander verbinden.

Objektnummer: 24085075 - 84186 Vilsheim

Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24085075 - 84186 Vilsheim

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