

Landshut

# Großzügig. Charmant. Einzigartig – Wohnen am beliebten Landshuter Birkenberg

**Objektnummer: 25085073**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.162 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut**

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

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	25085073	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	3		
Baujahr	1981	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergieverbrauch	69.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.07.2035	Energieeffizienzklasse	B
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**




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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
NACHRECHERCHIERTE  
VON POLL IMMOBILIEN

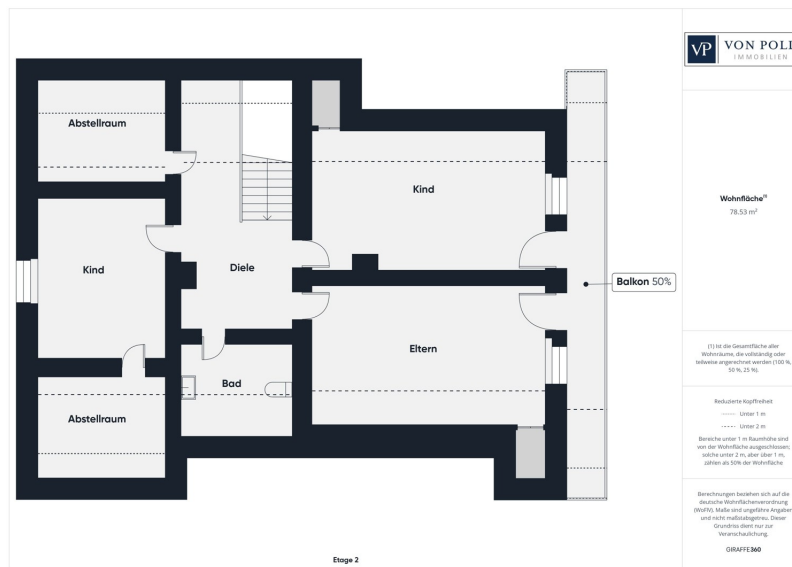
**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
03025  
NACHRECHERCHIERTE  
VON POLL IMMOBILIEN

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN  
www.f2cus.de

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

# Grundrisse



**Wohnfläche\***  
78,53 m<sup>2</sup>

(\*) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angeschlossen werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopfhöhe  
 ..... Liniert 1 m  
 ..... Liniert 2 m  
 Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WflV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GRAFFEMO



**Wohnfläche\***  
63,85 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche\***  
85,93 m<sup>2</sup>

(\*) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angeschlossen werden (100 %, 50 %, 25 %).

(2) Gesamtfläche aller nutzbaren Räume, die nicht zum Wohnen geeignet sind (z. B. Keller, Garage).

Reduzierte Kopfhöhe  
 ..... Liniert 1 m  
 ..... Liniert 2 m  
 Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen, solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche.

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WflV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GRAFFEMO



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: 25085073 - 84036 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus am beliebten Landshuter Birkenberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Wohnumfeld, das Freiheit, Geborgenheit und viele Perspektiven verbindet. Auf einem parkähnlichen, schön eingewachsenen Grundstück von über 1.160 m<sup>2</sup> genießen Sie viel Privatsphäre, sonnige Rückzugsorte und Platz für Ihre individuellen Ideen.

Das Haus überzeugt bereits beim Eintreten mit seinem alpenländischen Charakter und dem markanten Krüppelwalmdach, das stilvoll den ländlichen Charme unterstreicht. Auf drei Etagen und rund 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnen sich acht Zimmer, die flexibel genutzt werden können – als großzügiger Familienbereich, Raum für Gäste oder Ihr persönliches Homeoffice. Dank der separaten Einliegerwohnung sind auch Mehrgenerationenwohnen, eine Pflegekraftwohnung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach problemlos umsetzbar.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wohn-Essbereich mit Kachelofen, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet. Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche, mehrere Bäder, Gäste-WC, zwei Terrassen und einen Balkon – so findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die teilweise Unterkellerung bietet zusätzliche Stau- und Nutzflächen.

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand, punktet aber zugleich mit einem Potenzial, das Sie nach Ihren Vorstellungen entfalten können. Mit überschaubarem Modernisierungsaufwand entsteht hier ein zeitgemäßes Zuhause, das Tradition und Komfort auf einzigartige Weise verbindet.

Die solide Bauweise, eine Mischung aus Ofen-, Elektro- und Fußbodenheizung,

hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie der große Gartenraum schaffen beste Voraussetzungen für ein behagliches Lebensgefühl. Zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Lage spricht für sich: Zentrumsnah und doch ruhig, erreichen Sie in wenigen Minuten Einkaufsmöglichkeiten, Sportzentren, Schulen und Naherholungsgebiete. Dank guter Anbindung sind auch die Autobahn A92, der Flughafen und die Münchner Innenstadt komfortabel erreichbar.

Dieses Haus ist ein echtes Liebhaberstück – großzügig, vielseitig und voller Möglichkeiten für Familien, die ein besonderes Zuhause suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von seinem Charme begeistern.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/49ba63a58c6b437ca1a3756741d5913e/>

**Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut**

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Bevorzugte Wohnlage am Birkenberg – ruhig, grün und stadtnah
- \* Blick auf unsere Burg Trausnitz
- \* Großes Grundstück mit über 1.160 m<sup>2</sup> – viel Platz für Garten und Freizeit
- \* Ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen – außergewöhnlich großzügig
- \* Separater Einliegerbereich – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Büro oder Gäste
- \* 8 Zimmer – flexibel nutzbar für Familie, Homeoffice oder Hobby
- \* Gemütlicher Wohn-Essbereich mit Kachelofen – behagliche Atmosphäre
- \* Zwei sonnige Terrassen und ein Balkon – herrliche Rückzugsorte im Freien
- \* Hochwertige Böden aus Parkett und Fliesen – gepflegt und zeitlos
- \* Massive Bauweise mit alpenländischem Krüppelwalmdach – charaktervoll und solide
- \* Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze – komfortabel für mehrere Fahrzeuge
- \* Teilweise unterkellert – praktische Lager- und Nutzflächen
- \* Ofen-, Elektro- und Fußbodenheizung – vielseitige Wärmequellen
- \* Herrlicher Ausblick Richtung Landshuter Wahrzeichen – besonders im Winter traumhaft
- \* Öffentlicher Nahverkehr direkt vor der Tür – die Stadtbushaltestelle liegt unmittelbar am Anwesen.
- \* Fußläufige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die Altstadt
- \* Unmittelbare Nähe zu Isarauen, Sportzentrum und Freizeitangeboten – Top-Lage für aktive Familien

**Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut**

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – am malerischen Birkenberg. Besonders bei Münchner Pendlern ist diese Lage äußerst beliebt: Über die nahe B11 erreichen Sie in wenigen Minuten die A92 Richtung München und den Flughafen. Das Stadtzentrum von Landshut liegt nahezu vor Ihrer Haustür – zu Fuß sind Sie in kurzer Zeit in der Altstadt mit ihren historischen Wahrzeichen, Geschäften, Cafés und Restaurants.

Am Fuße des Birkenbergs finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Lokale, die den Alltag besonders komfortabel machen. Die Isarauen liegen ganz in der Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein – ideale Voraussetzungen für Naherholung direkt vor der Haustür.

Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum Sportzentrum West, den Eishallen und dem Eisstadion. Auch die Grieserwiese als Veranstaltungsort zahlreicher Feste und Märkte erreichen Sie in wenigen Minuten.

Diese Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbanem Komfort: Ob zur Arbeit nach München, zum Einkaufen in die Altstadt oder zu Freizeitaktivitäten an der Isar – hier starten Sie alle Wege ganz entspannt.

Sie werden Landshut lieben – ein Wohnort, der Tradition, Naturverbundenheit und perfekte Verkehrsanbindung in einmaliger Weise verbindet.

**Objektnummer: 25085073 - 84036 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)