

Landshut

Exclusive living experience: Charming villa in a sought-after location in Landshut

Property ID: 24085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.195.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 177 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.046 m²

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

At a glance

Property ID	24085071
Living Space	ca. 177 m²
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2002
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	1.195.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	78.08 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.08.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2001

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.

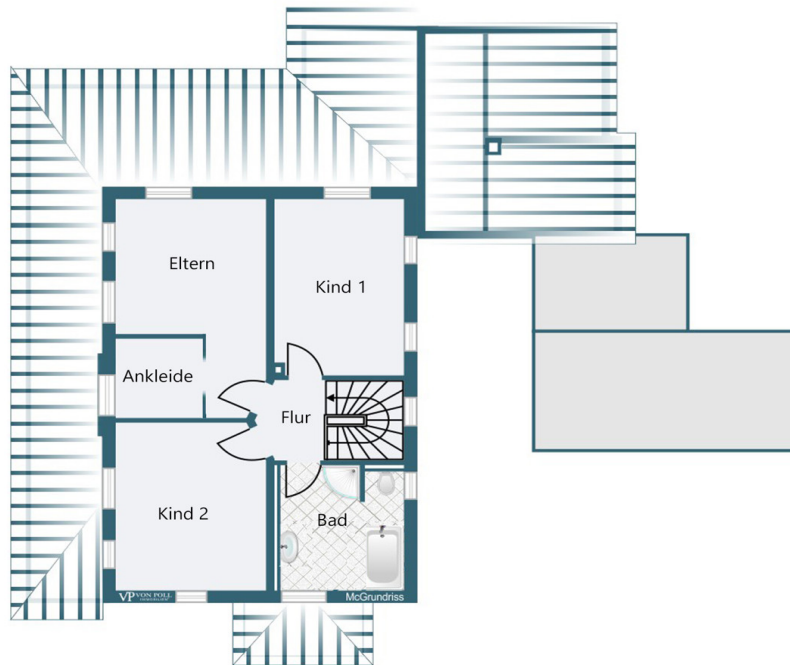


www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

A first impression

This charming and impressive small villa, situated in one of Landshut's most sought-after locations, captivates with its unique character and special ambiance. With 177 m² of living space on a generous 1,046 m² plot, this exceptional property offers an exquisite living environment characterized by numerous thoughtful details and first-class construction quality. Built in 2002, the house elegantly blends tradition and timelessness, reflected in both its architecture and the high-quality materials used. Its central location allows easy walking access to Landshut's picturesque city center, making it particularly attractive. At the same time, the villa offers breathtaking views of the city's landmarks, further emphasizing its exclusive location. The lovingly landscaped and thoughtfully designed garden invites relaxation and tranquility. It provides a harmonious setting with an idyllic garden house and a small chapel, adding a special touch to the property. Here, modern living meets a touch of tradition and serenity. Inside the villa, a modern gas heating system and a solar thermal system for hot water ensure maximum comfort. The stylish fireplace lends the living area a cozy atmosphere and invites you to enjoy relaxing evenings. A wine cellar offers ample space for fine wines, while an additional room can be used as a fitness room or office. A crane provides added flexibility and completes the offering. This property is a true gem, meeting the highest standards of living and captivating with its thoughtful design and harmonious blend of tradition and modernity. Anyone seeking a unique retreat with an exclusive flair will find a home here that leaves virtually nothing to be desired.

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- * Begehrte Premiumlage in Landshut, fußläufig zur historischen Altstadt.
- * Herrlicher Panoramablick auf die Wahrzeichen der Stadt.
- * Wohnfläche von 177 m² auf einem 1.046 m² Grundstück.
- * Baujahr 2002 – gepflegter Zustand, zeitlose Architektur.
- * Hochwertige Bauqualität mit edlen Materialien und liebevollen Details.
- * Idyllisch angelegter Garten mit harmonischer Gestaltung.
- * Charmantes Gartenhaus für Gäste oder gemütliche Stunden.
- * Stilvoller Kamin für behagliche Wohnatmosphäre.
- * Moderne Gasheizung kombiniert mit Solaranlage für Warmwasser
- * Weinkeller für anspruchsvolle Weinliebhaber.
- * Zusätzlicher Multifunktionsraum – ideal als Fitnessraum oder Büro.
- * Lastenkrane für bequemen Transport schwerer Gegenstände.
- * Großzügige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume.
- * Harmonische Verbindung von Tradition und Moderne.

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

All about the location

Diese außergewöhnliche Villa befindet sich am Fuße des Monibergs, einer der exklusivsten und begehrtesten Wohnlagen von Landshut. Der Moniberg ist bekannt für seine ruhige und naturnahe Umgebung, die dennoch nur einen kurzen Spaziergang von der historischen Innenstadt entfernt ist. Die Lage des Anwesens bietet eine perfekte Balance zwischen städtischem Leben und privater Idylle. Am Fuße des Monibergs zu wohnen bedeutet, von einer leichten Anhöhe aus einen traumhaften Blick auf die Wahrzeichen der Stadt, wie die Burg Trausnitz und die St. Martinskirche, zu genießen.

Die ruhige und exklusive Nachbarschaft am Moniberg ist geprägt von hochwertigen Immobilien, großzügigen Gärten und einem gehobenen Wohnstandard. Dank der zentralen Lage erreichen Sie alle Annehmlichkeiten der Landshuter Innenstadt bequem zu Fuß. Geschäfte, Restaurants, kulturelle Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe und machen das Leben hier besonders angenehm. Gleichzeitig bietet die Lage am Moniberg eine ideale Rückzugsmöglichkeit, um dem Trubel der Stadt zu entfliehen und die Ruhe der Natur zu genießen.

Zusätzlich profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, und die Anbindung an die Autobahn sowie die Nähe zum Bahnhof ermöglichen unkomplizierte Verbindungen in die umliegenden Städte und nach München. Der Flughafen München ist ebenfalls nur eine kurze Autofahrt entfernt, was den Standort besonders für Vielreisende attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Villa am Fuße des Monibergs eine einmalige Kombination aus erstklassiger Lage, urbaner Lebensqualität, beeindruckender Aussicht und ruhigem, naturnahem Wohnen – ein unvergleichlicher Rückzugsort für Menschen mit gehobenen Ansprüchen.

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 78.08 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Property ID: 24085071 - 84028 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com