

Landshut

# Exklusive Doppelhaushälfte am Moniberg – Design, Garten und Toplage in Landshut

*Property ID: 26085018*



**PURCHASE PRICE: 898.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 185 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 310 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26085018 - 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: 26085018 - 84028 Landshut**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26085018</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>898.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 185 m<sup>2</sup></b>	<b>House</b>	<b>Semi-detached house</b>
<b>Roof Type</b>	<b>Gabled roof</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>6</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Like new</b>
<b>Bedrooms</b>	<b>5</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Usable Space</b>	<b>ca. 80 m<sup>2</sup></b>
<b>Year of construction</b>	<b>2016</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Fireplace, Garden / shared use</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Outdoor parking space, 1 x Garage</b>		

Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## Energy Data

Type of heating	<b>Underfloor heating</b>	Energy Certificate	<b>Energy consumption certificate</b>
Energy Source	<b>Gas</b>	Final energy consumption	<b>89.14 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Energy certificate valid until	<b>16.03.2036</b>	Energy efficiency class	<b>C</b>
Power Source	<b>Gas</b>	Year of construction according to energy certificate	<b>2016</b>

Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



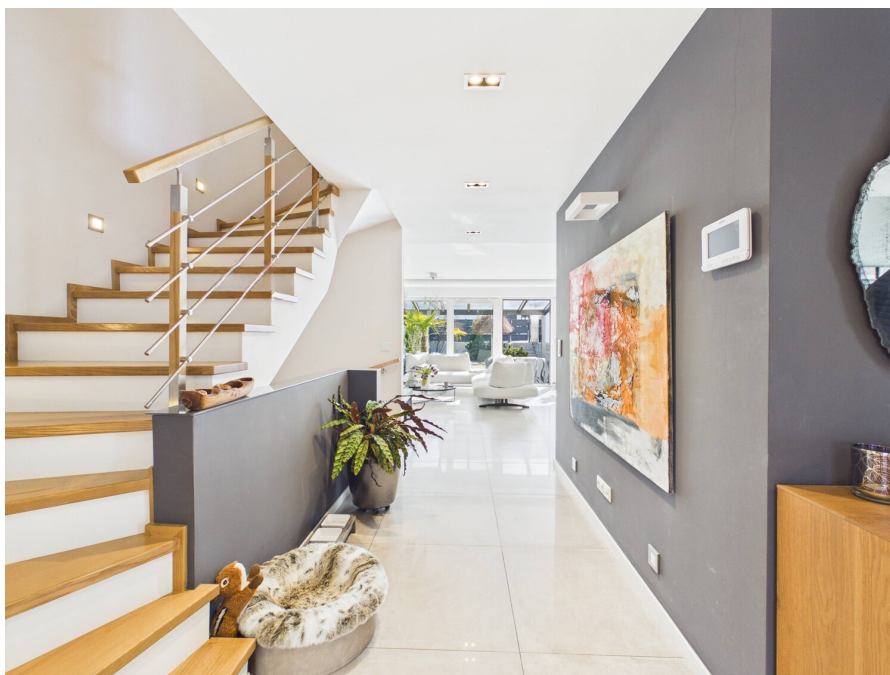
Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## The property



**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



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

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

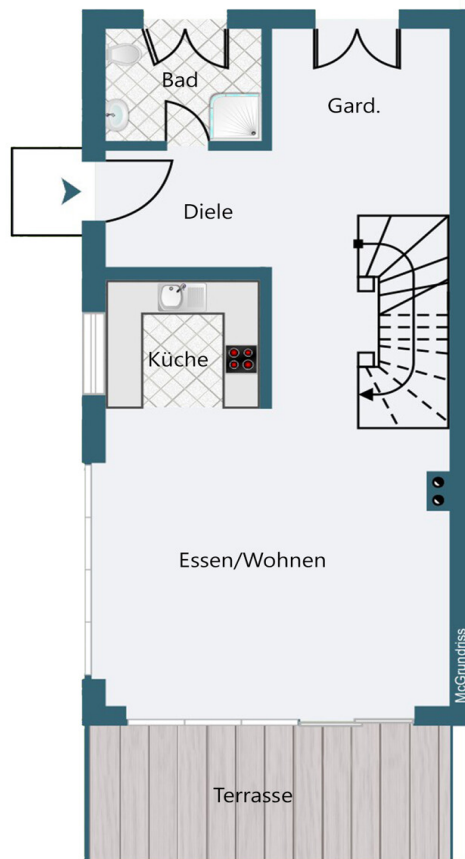
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

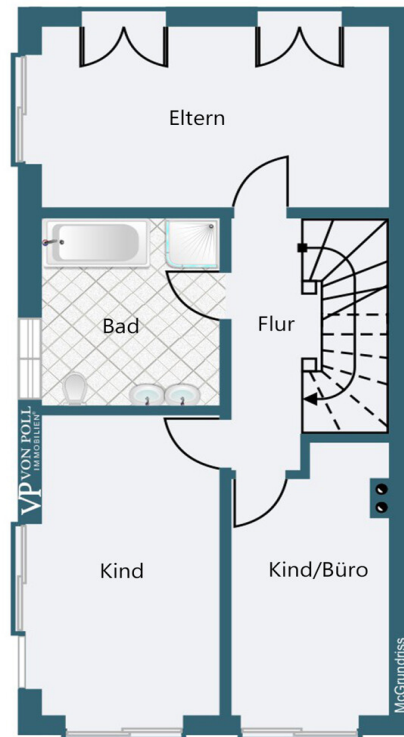


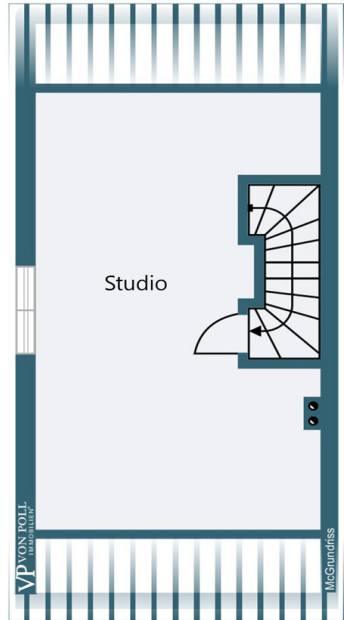
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

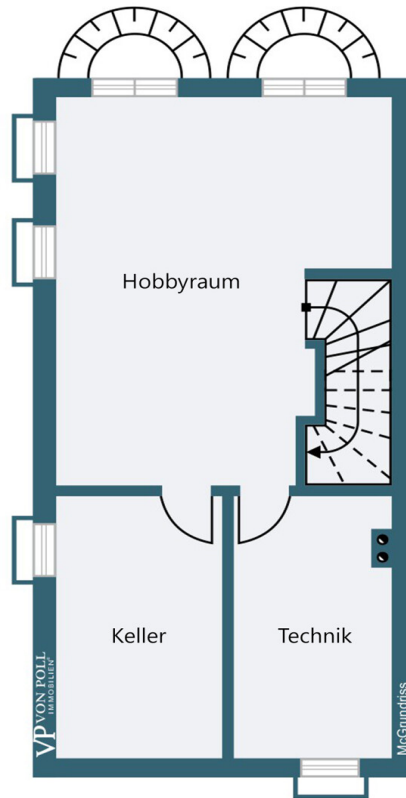
Property ID: 26085018 - 84028 Landshut

## 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: 26085018 - 84028 Landshut**

## **A first impression**

Diese moderne und großzügige Doppelhaushälfte in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts verbindet stilvolle Architektur, hochwertige Ausstattung und eine ruhige, familienfreundliche Umgebung. Mit rund 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf mehreren Ebenen sowie einem ca. 310 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Zuhause viel Platz für anspruchsvolles Wohnen mit höchstem Komfort.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, dass hier Design und Wohnqualität im Mittelpunkt stehen. Der großzügige Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine offene, freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten – ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen.

Die moderne Designer-Küche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und überzeugt mit hochwertigen Materialien und eleganter Gestaltung. Ein besonderer Blickfang ist der Panorama-Kaminofen, der von zwei Seiten sichtbar ist und für eine besonders wohnliche Atmosphäre sorgt.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das stilvoll gestaltete Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche vermittelt ein modernes Wellnessgefühl. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Möglichkeiten – etwa als großzügiger Rückzugsort, Studio oder Elternbereich.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einem hohen Standard: Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller, hochwertige Bodenbeläge, moderne Beleuchtungskonzepte sowie ein integriertes Smart-Home-System sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Der Außenbereich ist ebenso durchdacht gestaltet. Neben dem Garten stehen eine Garage sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten wie Gartenhaus und Fahrradhäuschen bieten praktischen Stauraum für den Alltag.

**Property ID: 26085018 - 84028 Landshut**

## Details of amenities

**Die Highlights auf einen Blick:**

- **Begehrte Wohnlage am Landshuter Moniberg – eine der besten Adressen der Stadt**
- **Großzügige Wohnfläche von ca. 185 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung**
- **Ca. 310 m<sup>2</sup> Grundstück mit schön angelegtem Gartenbereich**
- **Moderner, offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht**
- **Bodentiefe Fenster für ein helles, großzügiges Raumgefühl**
- **Hochwertige Designer-Küche mit Kochinsel und edlen Materialien**
- **Panorama-Kaminofen – von zwei Seiten sichtbar und ein echtes Wohnhighlight**
- **Fußbodenheizung im gesamten Haus – inklusive Keller**
- **Smart-Home-System für modernen Wohnkomfort**
- **Hochwertige Bodenbeläge: Echtholzparkett und große Designfliesen**
- **Stilvolle Badezimmer mit Walk-In-Dusche und Badewanne**
- **Großzügiger Elternbereich mit Ankleide**
- **Klimaanlage im Dachgeschoss für angenehmes Raumklima**
- **Ausgebautes Untergeschoss mit zusätzlichen Zimmern und Fitnessbereich**
- **Überdachte Terrasse mit Whirlpool – private Wohlfühloase im eigenen Garten**
- **Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus**
- **Gartenhaus, Fahrradhäuschen und Holzunterstand für zusätzlichen Stauraum**
- **Ruhige Wohnstraße in gepflegtem Umfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern**
- **Nur wenige Minuten zur Landshuter Altstadt**
- **Natur, Isarufer und Spazierwege in unmittelbarer Umgebung**

**Property ID: 26085018 - 84028 Landshut**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – am Moniberg. Dieses gewachsene und besonders gepflegte Wohngebiet zählt seit vielen Jahren zu den besten Adressen der Stadt. Geprägt von hochwertigen Einfamilienhäusern, ruhigen Straßen und viel Grün bietet die Umgebung ein außergewöhnlich angenehmes und sicheres Wohnumfeld.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus ruhiger Lage und hervorragender Stadtnähe. Die historische Landshuter Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in wenigen Minuten – sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto. Damit verbindet der Standort auf ideale Weise entspanntes Wohnen mit urbanem Leben.

Auch für Naturliebhaber bietet die Lage einen besonderen Mehrwert. Das nahegelegene Isarufer sowie zahlreiche Spazier- und Radwege laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und schaffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür.

Im Alltag profitieren Sie zudem von einer sehr guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungen befinden sich in kurzer Entfernung. Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote sind ebenfalls schnell erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Bundesstraße B15neu sowie die Autobahn A92 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung München, Flughafen oder Regensburg.

Die Lage am Moniberg vereint damit Ruhe, Lebensqualität und eine ausgezeichnete Anbindung – eine Kombination, die in Landshut besonders gefragt ist.

**Property ID: 26085018 - 84028 Landshut**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26085018 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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