

Landshut

Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Landshut-West – direkt an der Flutmulde

Property ID: 26085071



PURCHASE PRICE: 1.175.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 475 m²

Property ID: 26085071 - 84034 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: 26085071 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	26085071	Purchase Price	1.175.000 EUR
Living Space	ca. 162 m²	House	Single-family house / Detached house
Rooms	4	Commission	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 120 m²
Year of construction	2013	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	67.80 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.09.2030	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2013

Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



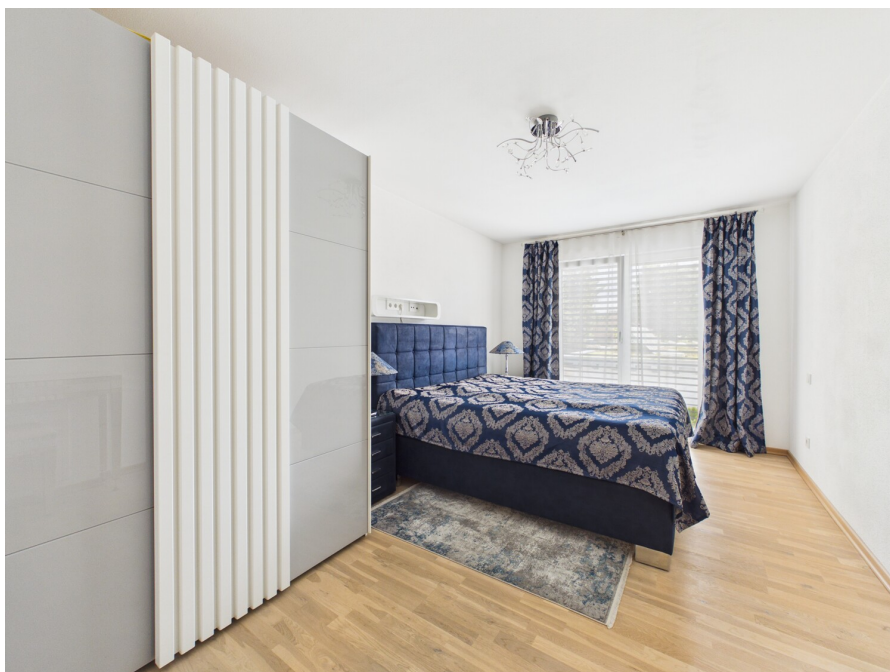
Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



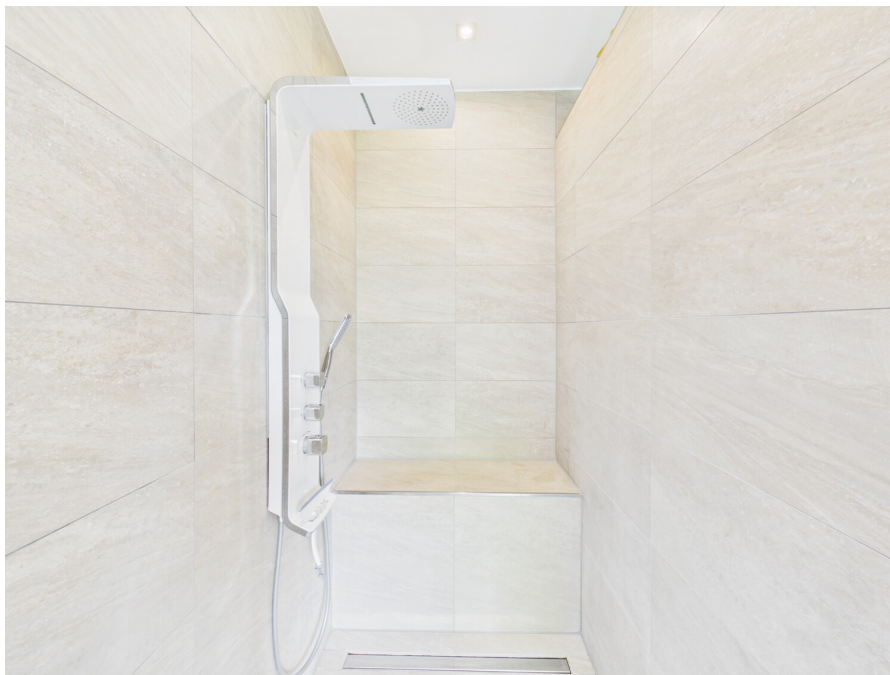
Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. A large smartphone is positioned in the foreground, tilted to the right, with a white speech bubble containing the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code below it. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by a sub-headline: 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

The property

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
REISEN
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitale Kompetenz
03025
Hilfsmittel/Software/Services

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

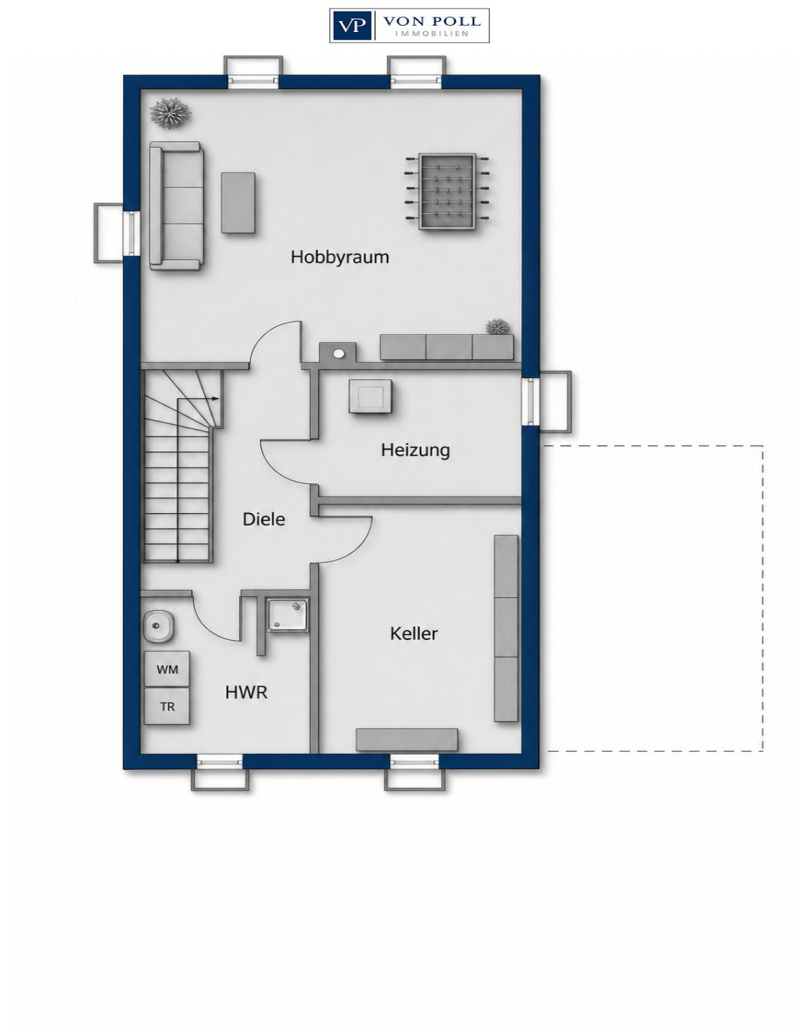
www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085071 - 84034 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: 26085071 - 84034 Landshut

A first impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus, das modernes Design, hochwertige Bauqualität und eine außergewöhnlich naturnahe Lage auf harmonische Weise verbindet. Direkt an der Flutmulde gelegen und umgeben von viel Grün genießen Sie hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und eine hervorragende Infrastruktur miteinander vereint.

Das 2013 errichtete Haus überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 162 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Der Kamin schafft eine angenehme Atmosphäre und macht den Wohnbereich zum Mittelpunkt des Hauses.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche. Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Schlafzimmer zugängliche Dachterrasse mit schönem Blick ins Grüne.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores, Wasserenthärtungsanlage, Solaranlage sowie eine komfortable Fingerprint-Zutrittslösung sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Der liebevoll angelegte Garten mit großzügiger Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen und grenzt unmittelbar an die Flutmulde – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Sport oder einfach erholsame Stunden im Grünen.

Ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und eine der besten Wohnlagen Landshuts miteinander verbinden möchten.

Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Baujahr 2013**
- * **Ca. 162 m² Wohnfläche**
- * **Ca. 475 m² Grundstück**
- * **Ruhige Premiumlage direkt an der Flutmulde**
- * **Hochwertige, massive Bauweise**
- * **Heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Grundriss**
- * **Moderne Einbauküche mit Markengeräten**
- * **Kamin für behagliche Wohnatmosphäre**
- * **Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller**
- * **Dreifach verglaste Internorm-Fenster**
- * **Elektrische Raffstores**
- * **Großzügige Sonnenterrasse mit Glasüberdachung**
- * **Zusätzliche Dachterrasse mit Zugang vom Schlafzimmer**
- * **Stilvolles Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche**
- * **Doppelgarage mit direktem Hauszugang**
- * **Wallbox für Elektrofahrzeuge**
- * **Wasserenthärtungsanlage und Solaranlage**
- * **Keller in hochwertiger „Weiße-Wanne“-Ausführung mit vielseitigen**

Nutzungsmöglichkeiten

- * **Liebevoll angelegter Garten in sonniger Ausrichtung**
- * **Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zur Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie schneller Anbindung an die A92 und den Flughafen München**

Property ID: 26085071 - 84034 Landshut

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts im beliebten Stadtteil Landshut-West. Die direkte Nähe zur Flutmulde und den weitläufigen Grünflächen sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür und machen die Umgebung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe mit Stadtnähe verbinden möchten.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieses Wohnstandorts.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten oder bequem mit dem Fahrrad. Sportvereine, Fitnessstudios sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B11 sowie die Autobahn A92 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München, zum Flughafen München sowie in Richtung Deggendorf. Auch die B15 bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Rosenheim und in den Alpenraum.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen am Landschaftsschutzgebiet, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Lage zu einer der attraktivsten Wohnadressen in Landshut. Hier genießen Sie höchste Wohnqualität – eingebettet in die Natur und dennoch mitten im Leben.

Property ID: 26085071 - 84034 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: 26085071 - 84034 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