

Landshut

Expérience de vie exclusive : Villa de charme dans un quartier recherché de Landshut

CODE DU BIEN: 24085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PRIX D'ACHAT: 1.195.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 177 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.046 m²

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085071
Surface habitable	ca. 177 m²
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.195.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 100 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	78.08 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

La propriété

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.

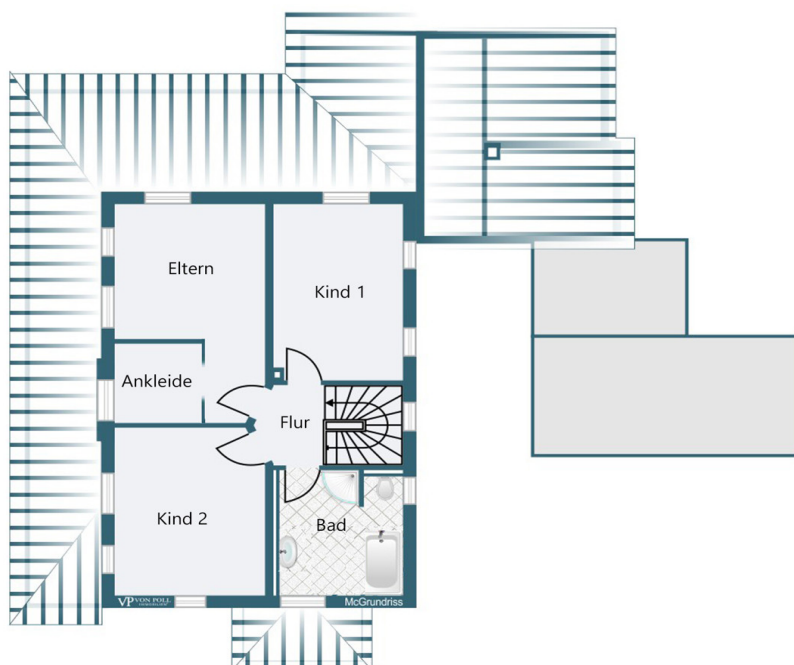


www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Une première impression

Cette charmante et impressionnante petite villa, située dans l'un des quartiers les plus prisés de Landshut, séduit par son caractère unique et son ambiance particulière. Avec 177 m² de surface habitable sur un généreux terrain de 1 046 m², cette propriété d'exception offre un cadre de vie raffiné, caractérisé par de nombreux détails soignés et une qualité de construction irréprochable. Construite en 2002, la maison allie avec élégance tradition et intemporalité, comme en témoignent son architecture et le choix de matériaux haut de gamme. Son emplacement central permet d'accéder facilement à pied au pittoresque centre-ville de Landshut, un atout majeur. La villa offre également une vue imprenable sur les monuments emblématiques de la ville, soulignant ainsi son caractère exclusif. Le jardin, paysagé avec soin et conçu avec intelligence, invite à la détente et à la tranquillité. Il offre un cadre harmonieux avec un charmant pavillon de jardin et une petite chapelle, apportant une touche d'élégance à la propriété. Ici, le confort moderne se mêle harmonieusement à la tradition et à la sérénité. À l'intérieur de la villa, un système de chauffage au gaz moderne et un système solaire thermique pour l'eau chaude sanitaire garantissent un confort optimal. L'élégante cheminée confère au séjour une atmosphère chaleureuse et invite à la détente. Une cave à vin offre un espace généreux pour les grands crus, tandis qu'une pièce supplémentaire peut être aménagée en salle de sport ou en bureau. Une grue apporte une flexibilité supplémentaire et complète l'ensemble. Cette propriété est un véritable joyau, répondant aux plus hautes exigences de confort et séduisant par son design soigné et son harmonieux mélange de tradition et de modernité. Quiconque recherche un refuge unique et exclusif trouvera ici une demeure qui comblera tous ses désirs.

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24085071 - 84028 Landshut

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com