

Landshut

# Spacieux. Charmant. Unique – Vivre sur le très prisé Birkenberg à Landshut

*CODE DU BIEN: 25085073*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 250 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.162 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 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: 25085073 - 84036 Landshut**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085073
Surface habitable	ca. 250 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	8
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1981
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
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, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Électro		
Certification énergétique valable jusqu'au	08.07.2035	Consommation finale d'énergie	69.64 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	1981



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

# La propriété



**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**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neu konfiguriertes Angebot

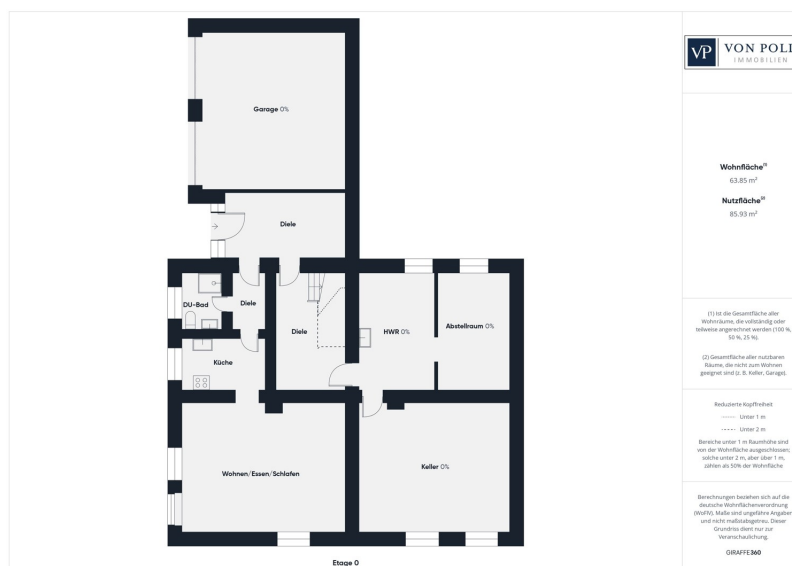
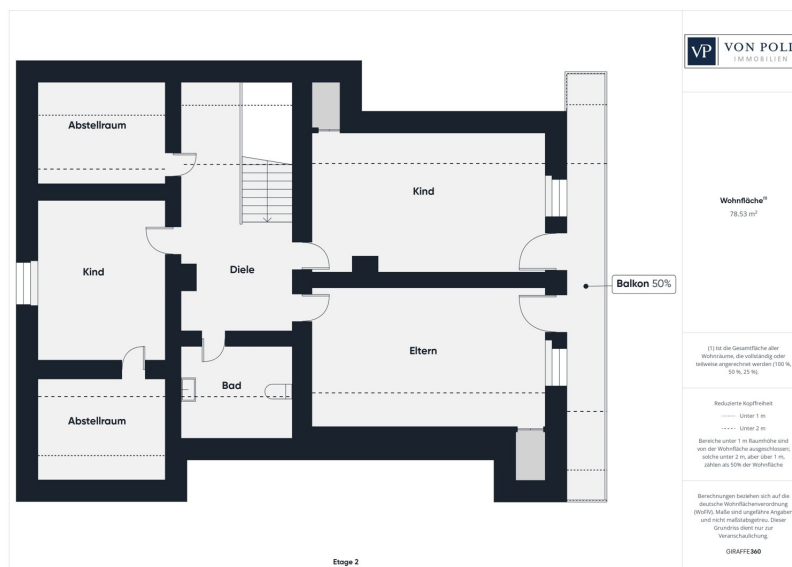
**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALER  
AUFGIEßER  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

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



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 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: 25085073 - 84036 Landshut

## Une première impression

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/>

CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Bevorzugte Wohnlage am Birkenberg – ruhig, grün und stadtnah
- \* 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

**CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 69.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25085073 - 84036 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](mailto:landshut@von-poll.com)

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

---

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