

Landshut

Repräsentative Stadtvilla – Architektur & Technik auf höchstem Niveau

CODE DU BIEN: 26085008



PRIX D'ACHAT: 1.980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 400 m²

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 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: 26085008 - 84034 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085008
Surface habitable	ca. 160 m ²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	4
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.980.000 EUR
Type de bien	Maison urbaine
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Chaleur environnementale	Consommation d'énergie	14.70 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	25.01.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Chaleur géothermique	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



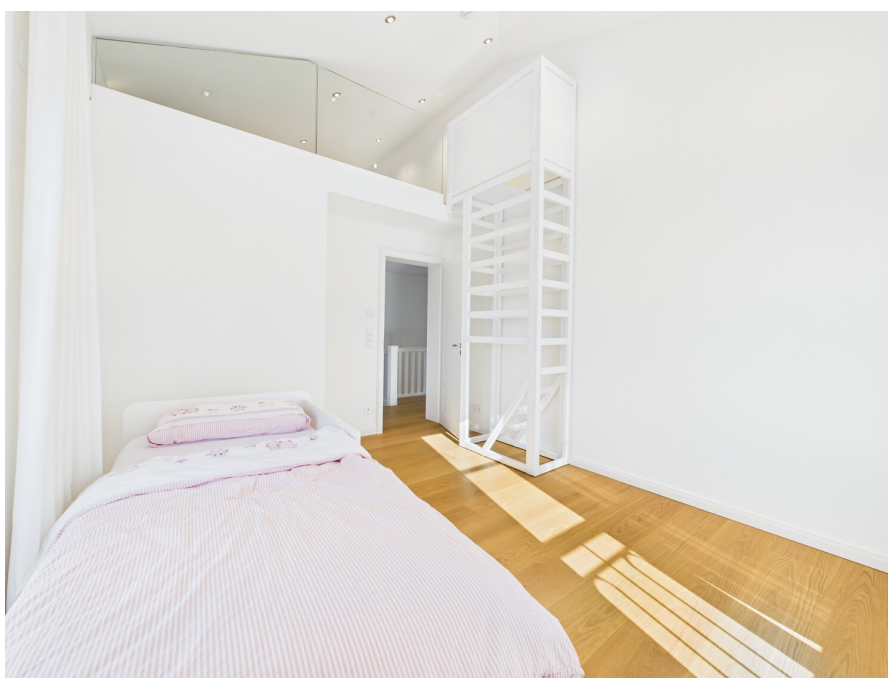
CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

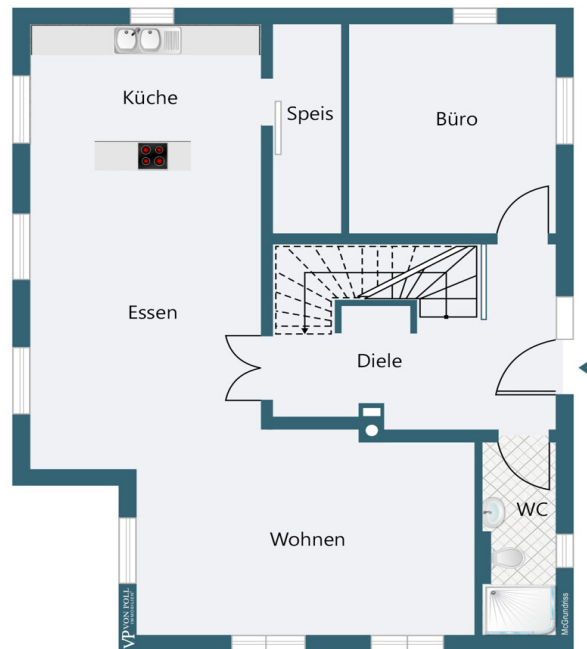
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

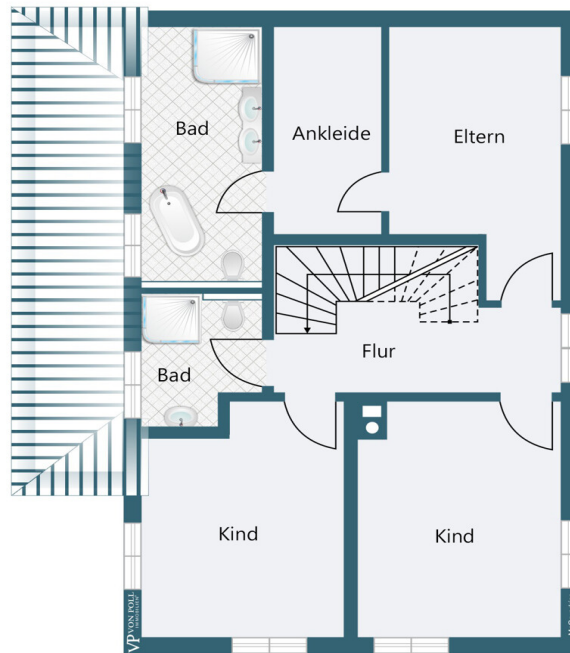


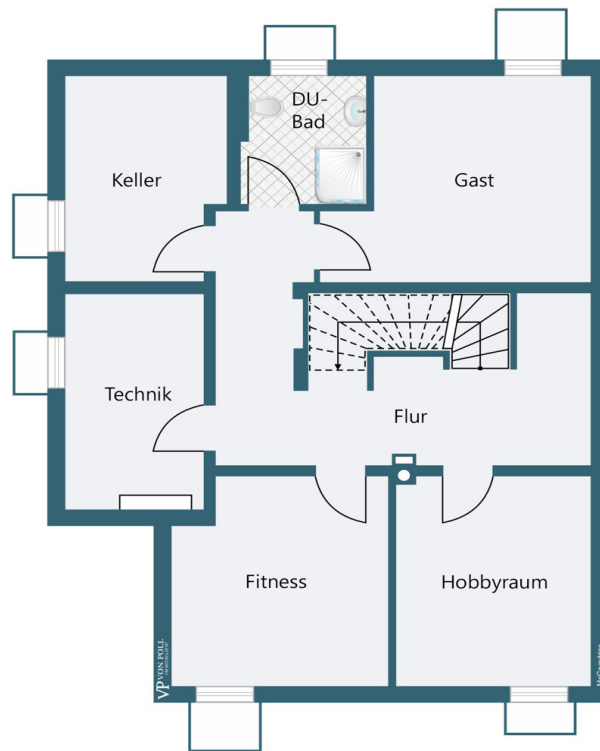
www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 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: 26085008 - 84034 Landshut

Une première impression

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Baujahr 2023 vereint klare Eleganz mit modernstem Wohnkomfort und kompromissloser Qualität. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Architektur, Raumwirkung und Materialien perfekt aufeinander abgestimmt sind: extrahohe Decken, klare Linien und eine durchgängige, hochwertige Ausführung über alle Ebenen hinweg.

Das Herzstück bildet der offene Wohn-Ess-Bereich mit High-End-Küche, Kochinsel und stimmungsvoller indirekter Beleuchtung. Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-/Arbeitszimmer und ein Gäste-Duschbad abgerundet.

Über den großzügigen offenen Flur gelangt man in die Familienräume im Obergeschoss, darunter ein Eltern-Schlafzimmer mit Walk-in-Ankleide und Bad en-suite, sowie zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad mit Regendusche.

Insgesamt sorgen vier exklusive Bäder mit großformatigen Designfliesen, bodengleichen Duschen und einer freistehenden Badewanne im Masterbad für luxuriöses Ambiente. Maßgefertigte Schreinerarbeiten, individuelle Kassettenüren, Holzsprossenfenster mit Bauhaus-Beschlägen und ein elegantes Holztreppengeländer mit indirekter Beleuchtung unterstreichen die Liebe zum Detail.

Edles, geöltes Eichendielenparkett mit weißen Sockelleisten prägt sämtliche Geschosse – einschließlich des vollständig ausgebauten und attraktiv gestalteten Untergeschosses. Dieses bietet nicht nur großzügige Nutzflächen, sondern zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume und Zimmer, die sich ideal als Gäste-, Arbeits-, Fitness- oder Wellnessbereiche eignen.

Modernste Gebäudetechnik sorgt für höchsten Komfort und Nachhaltigkeit: Grundwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Geschossen, Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion, Alarm- und Videoanlage, Wasserenthärtung, Glasfaseranschluss sowie vorbereitete Saunanutzung im Untergeschoss.

Der beheizte Pool mit Oberflurrollo und vollautomatischer Wasseraufbereitung rundet dieses außergewöhnliche Gesamtbild ab.

Ein Zuhause mit Stil und zeitloser Wertigkeit.

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Repräsentative Stadtvilla im zeitgenössischen Neoklassizismus
- * Baujahr 2023 – neuwertiger Zustand
- * Ca. 160 m² Wohnfläche mit großzügiger Raumwirkung
- * Zusätzlich ca. 120 m² vollständig ausgebaute Nutzfläche
- * Hochwertig gestaltetes Untergeschoss mit zusätzlichen, vollwertig nutzbaren Zimmern
- * Extrahohe Decken auf allen Ebenen für ein außergewöhnliches Raumgefühl
- * Durchgängig verlegtes, geöltes Eichendielenparkett mit weißen Sockelleisten
- * Fußbodenheizung in allen Geschossen, individuell pro Raum steuerbar
- * Vier exklusiv ausgestattete Bäder auf Hotelniveau
- * Masterbad mit freistehender Badewanne und Regendusche
- * Bodengleiche Duschen in allen Bädern, teils mit Dusch-WC-Funktion
- * Maßgefertigte Schreiner-Kassettentüren und Türzargen
- * Individuelle Holzsprossenfenster mit hochwertigen Bauhaus-Beschlägen
- * Schreinergefertigtes Holztreppengeländer mit indirekter Stufenbeleuchtung
- * High-End-Küche mit Bora-Kochsystem, Dampfgarer und Miele-Geräten
- * Großzügige Kücheninsel mit indirekter Beleuchtung und hochwertigen Materialien
- * Maßgefertigte Schreiner-Einbauten in Ankleide, Speisekammer und Entrée
- * Holzbefeuertes Kaminofen als atmosphärischer Mittelpunkt im Wohnbereich
- * Modernste Haustechnik mit Grundwasserwärmepumpe
- * In-Dach-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion
- * Alarmanlage mit Fensterkontakten, Bewegungsmeldern und Videoüberwachung
- * Glasfaseranschluss für höchste digitale Anforderungen
- * Beheizter Pool mit automatischem Oberflurrollo und vollautomatischer Wasseraufbereitung
- * Garage mit 11 kW Wallbox, Erweiterung auf zweite Wallbox möglich
- * Energieeffizienzklasse A+ für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

Tout sur l'emplacement

Die Stadtvilla liegt in absolut der begehrtesten und zugleich urbansten Wohnlagen von Landshut. Das Umfeld verbindet ruhiges, hochwertiges Wohnen mit einem aktiven Stadtleben und kurzen Wegen zu Freizeit, Sport und Natur.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Freizeitstruktur: Schulen, Kindergärten sowie eine Schwimmschule befinden sich in kurzer Distanz. Sportbegeisterte schätzen die Nähe zu modernen Sportanlagen, Fußballplätzen und Eishallen – mit traditionsreichen Sportvereinen und Trainingsstätten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu den Isarauen sowie zur Flutmulde, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen – hier treffen naturnahe Erholung und urbaner Lebensstil unmittelbar aufeinander. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Kinder, Jugendliche und aktive Erwachsene.

Die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten ist fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar und verleiht dem Standort eine lebendige, urbane Note. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Über die im Handumdrehen erreichbare Bundesautobahn A92 bestehen schnelle Verbindungen Richtung München sowie zum Flughafen München, der in rund 20 Fahrminuten erreichbar ist.

Diese Lage steht für ein modernes, aktives und zugleich entspanntes Lebensgefühl – urban, familienfreundlich und eingebettet in eine der attraktivsten Wohngegenden Landshuts.

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 Landshut

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26085008 - 84034 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