Landshut / Auloh

Modernes Landhausidyll in Landshut-Auloh am Stausee – Wohnen mit Stil und Substanz

CODE DU BIEN: 23085032

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 140 m^2 • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 396 m^2

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

- 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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23085032
Surface habitable	ca. 140 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	03.02.2025
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	50.74 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

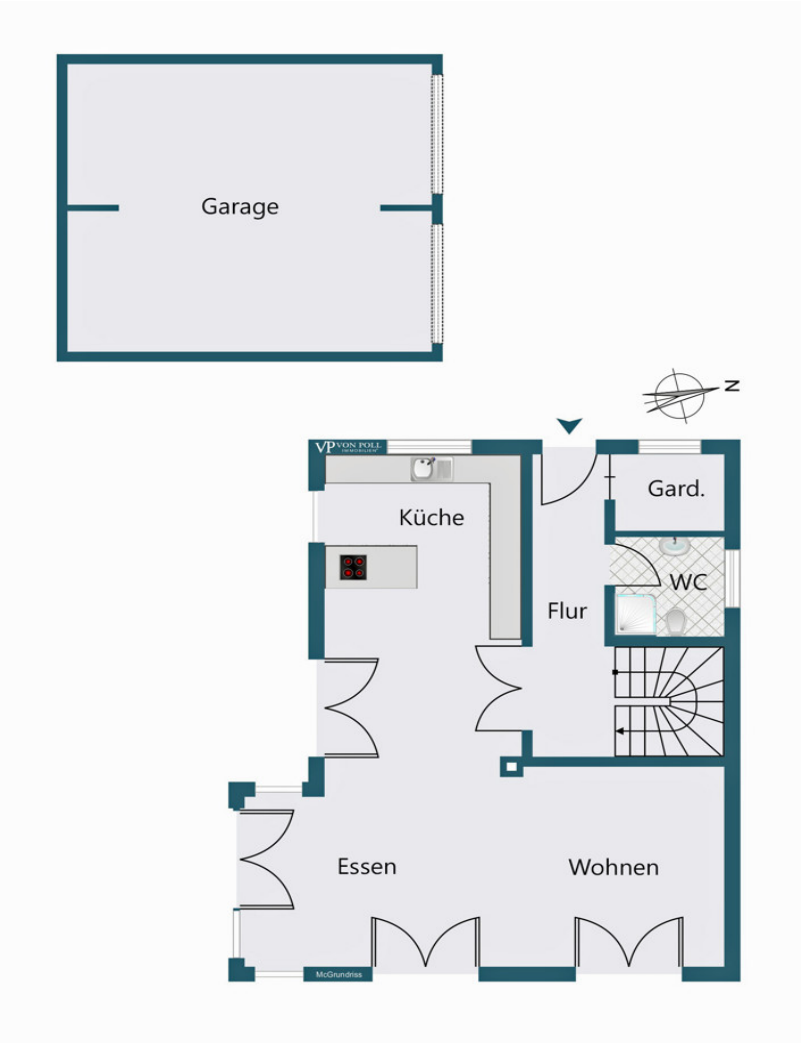
La propriété

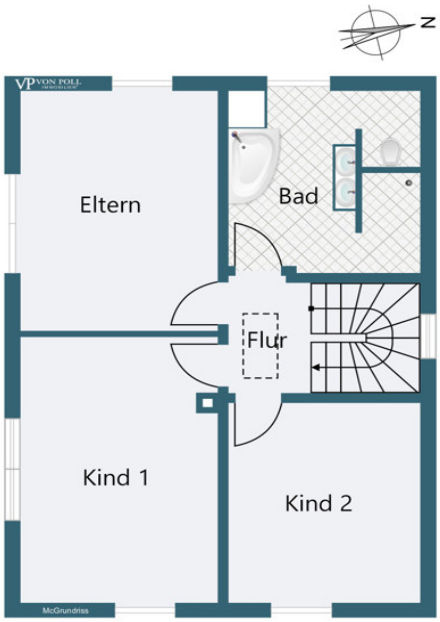
CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

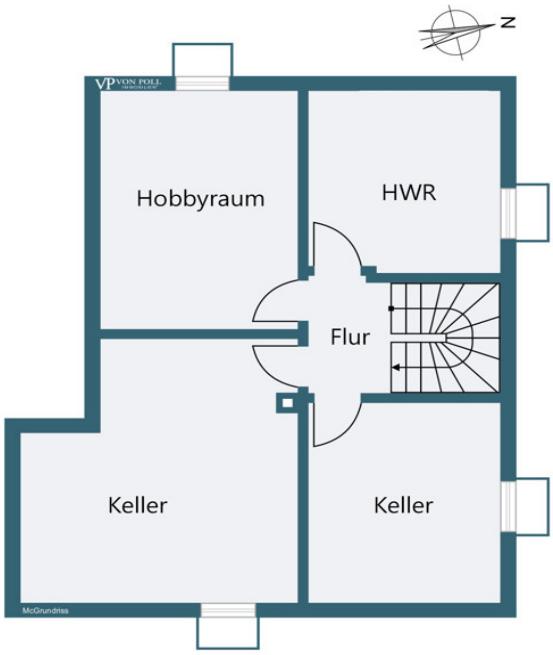
La propriété

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Plans d'étage




N
Eltern
Bad
Flur
Kind 1
Kind 2



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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Une première impression

Ein Haus, das Herz und Sinne anspricht: Dieses geschmackvoll gestaltete Einfamilienhaus vereint ländliche Eleganz mit zeitgemäßer Architektur – eingebettet in eine ruhige Wohnlage im beliebten Stadtteil Auloh.

Das 2017 erbaute Landhaus bietet auf drei Ebenen rund 140?m² durchdacht geschnittene Wohnfläche. Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einer harmonischen Gestaltung, hochwertigen Materialien und einem stimmigen Farbkonzept, das sich wie ein roter Faden durch alle Räume zieht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen. Die Küche ist separiert, funktional und stilvoll eingerichtet – perfekt für Hobbyköche mit Anspruch. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss punktet mit einem großzügigen Elternschlafzimmer sowie zwei Kinder- oder Arbeitszimmern – alle mit schönem Parkettboden und viel Licht. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne lässt keine Wünsche offen.

Im Untergeschoss finden sich neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum auch ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum – vielseitig nutzbar als Homeoffice, Fitnessbereich oder Gästezimmer.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt auf ganzer Linie: dreifach verglaste Fenster, Rollläden, Fußbodenheizung in allen Räumen, moderne Gaszentralheizung und ein insgesamt energieeffizientes Konzept.

Die Lage? Familienfreundlich, naturnah und stadtnah zugleich – mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung in die Landshuter Innenstadt.

Ein Haus zum Wohlfühlen – mit Charakter, Qualität und Stil.

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:
* Modernes Landhaus aus 2017
* Ca. 140?m² Wohnfläche auf drei Ebenen
* Familienfreundlicher Grundriss mit 3 Schlafzimmern
* Offener Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
* Hochwertiger Parkettboden im Obergeschoss
* Fußbodenheizung im gesamten Haus
* Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
* Modernes Bad mit Wanne & bodengleicher Dusche
* Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
* Ausgebauter Hobbyraum im Untergeschoss
* Energieeffiziente Gaszentralheizung
* Sonnige Terrasse & gepflegter Gartenbereich
* Ruhige Wohnlage am Stausee in Auloh
* Nahversorgung, Schule & Kindergarten fußläufig
* Top-Anbindung über A92, B299 & Stadtbus

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Tout sur l'emplacement

Wohnen, wo andere spazieren gehen – familienfreundliche Lage am Stausee in Landshut-Auloh

Auloh zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Landshuter Stadtgebiet – besonders bei Familien. Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit vielen Kindern, punktet dieser charmante Stadtteil durch seine ruhige, naturnahe Lage direkt am Stausee und zugleich durch seine hervorragende Anbindung in die Innenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von freundlichem Miteinander, aktiven Nachbarn und einem lebendigen Vereinsleben, das von Sport über Musik bis hin zu kulturellen Aktivitäten reicht – ein ideales Umfeld für Kinder und Familien, die Gemeinschaft schätzen. Spaziergänge entlang des Wassers, Radtouren oder einfach ein Nachmittag am See gehören hier zum Alltag. Das beliebte Naherholungsgebiet Gretlmühle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlichen Freizeitwert mitten im Grünen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken sowie ein gemütlicher Italiener vor Ort sorgen für kurze Wege und eine angenehme Lebensqualität. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Verkehrstechnisch ist Auloh hervorragend angebunden: Über die B299 oder die nahegelegene A92 gelangen Sie schnell in Richtung München oder Deggendorf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Landshuter Stadtbusse, die regelmäßig verkehren.

Auloh bietet das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und das Gefühl von ländlicher Idylle. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Gemeinschaft vereint – perfekt für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

CODE DU BIEN: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.2.2025.
Endenergiebedarf beträgt 50.74 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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