

Landshut

# Exkluzív lakhatási élmény: Bájos villa egy keresett helyen Landshutban

VP azonosító: 24085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 1.195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 177 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.046 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 24085071                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 177 m²                           |
| Szobák                | 7                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 2002                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                      |                                                                        |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.195.000 EUR                                                          |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                          |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                |
| Hasznos terület      | ca. 100 m²                                                             |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat                    |

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Végso<br>energiafogyasztás                                       | 78.08 kWh/m²a       |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 19.08.2034 | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Energiaforrás                                     | Gáz        | Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2001                |

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan





VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Az ingatlan

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**

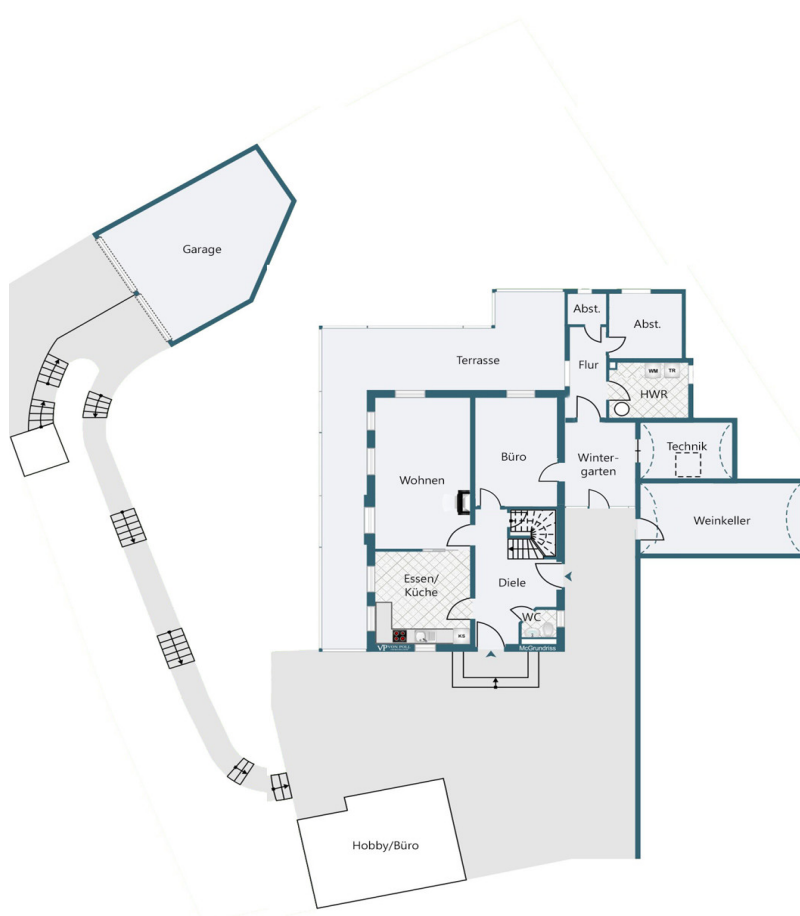
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

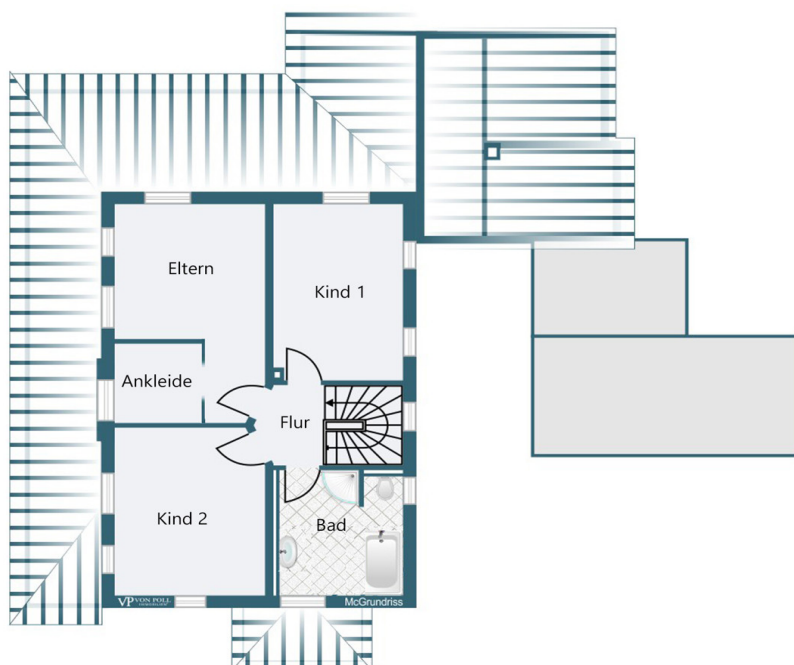


[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut**

## Az első benyomás

Ez a bájos és lenyugözo kis villa Landshut egyik legkeresettebb helyén található, egyedi jellegével és különleges hangulatával rabul ejti. A nagyméretű, 1046 m<sup>2</sup>-es telken elterülő 177 m<sup>2</sup>-es lakóterrel ez a kivételes ingatlan kiváló lakókörnyezetet kínál, amelyet számos átgondolt részlet és első osztályú építési minőség jellemez. A 2002-ben épült ház elegánsan ötvözi a hagyományt és az idotlenséget, ami mind építészetében, mind a felhasznált kiváló minőségű anyagokban tükröződik. Központi elhelyezkedése lehetővé teszi a könnyű gyalogos hozzáférést Landshut festői belvárosához, ami különösen vonzóvá teszi. Ugyanakkor a villa lélegzetelállító kilátást nyújt a város nevezetességeire, tovább hangsúlyozza exkluzív elhelyezkedését. A gondosan parkosított és gondosan megtervezett kert pihenésre és nyugalomra csábít. Harmonikus környezetet biztosít az idilli kerti házzal és egy kis kápolnával, ami különleges hangulatot kölcsönöz az ingatlannak. Itt a modern élet találkozik a hagyománnyal és a nyugalommal. A villában modern gázfűtési rendszer és napkollektoros melegvíz-rendszer biztosítja a maximális kényelmet. A stílusos kandalló hangulatos hangulatot kölcsönöz a nappalinak, és pihentető estékre csábít. A borospince bőséges helyet kínál a finom borok tárolására, míg egy további helyiség fitneszteremként vagy irodaként is használható. A daru további rugalmasságot biztosít, és teljessé teszi a kínálatot. Ez az ingatlan igazi gyöngyszem, amely a legmagasabb életszínvonalat is kielégíti, és átgondolt kialakításával, valamint a hagyomány és a modernitás harmonikus keverékével magával ragadó. Bárki, aki egyedi, exkluzív hangulatú menedéket keres, itt olyan otthonra talál, amely szinte minden kívánnivalót maga után hagy.

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Begehrte Premiumlage in Landshut, fußläufig zur historischen Altstadt.
- \* Herrlicher Panoramablick auf die Wahrzeichen der Stadt.
- \* Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> auf einem 1.046 m<sup>2</sup> 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.

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 78.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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