

Landshut

## Exkluzív lakhatási élmény: Bájos villa egy keresett helyen Landshutban

VP azonosító: 24085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	24085071	Vételár	1.195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 177 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Építés éve	2002	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	78.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanusítvány érvényességének lejáratra	19.08.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

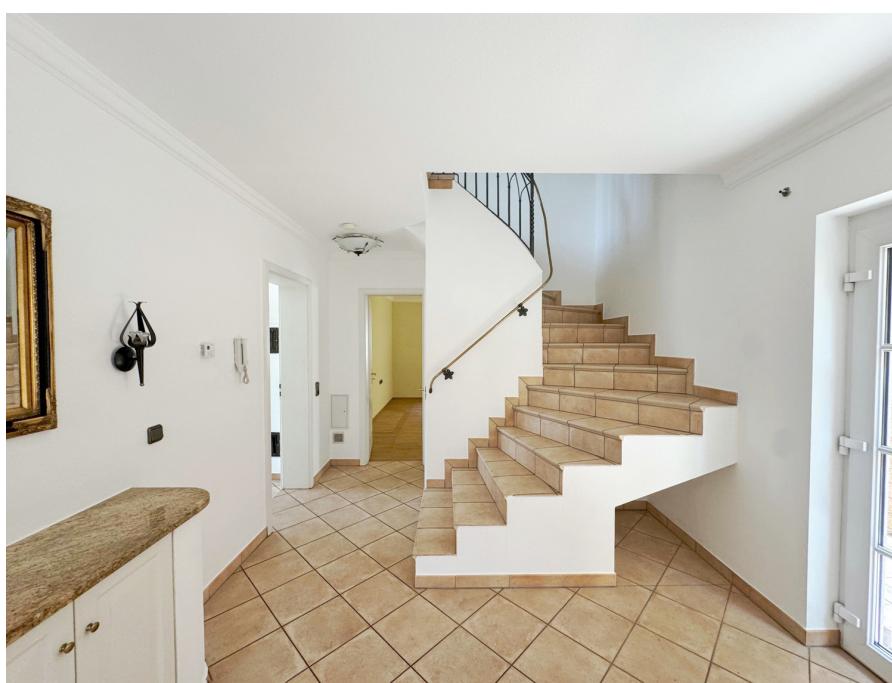
VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## 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



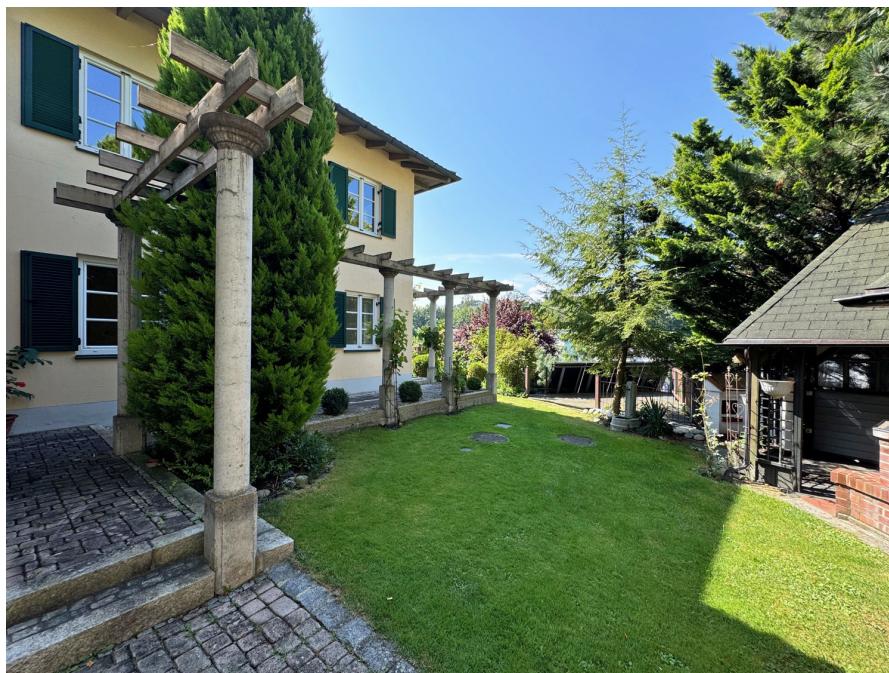
VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut

## 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



**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

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.

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

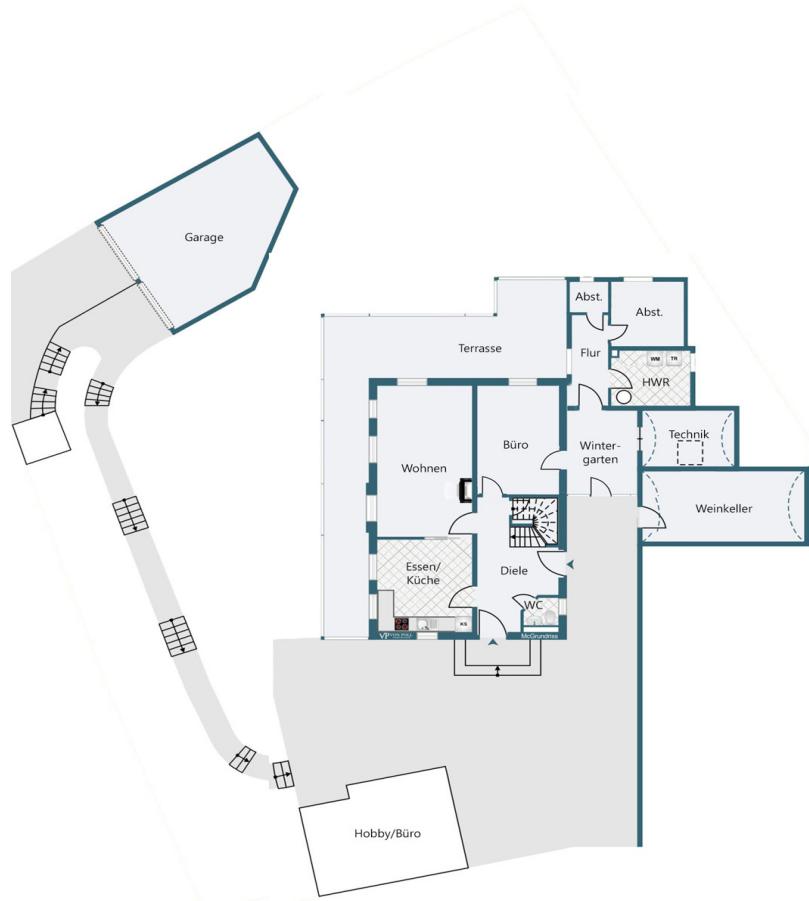
**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NAHMENLE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

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 elso benyomás

Ez a bájos és lenyugöző kis villa Landshut egyik legkeresettebb helyén található, egyedi jellegével és különleges hangulatával rabul ejti. A nagyméretű, 1046 m<sup>2</sup>-es telken elterülo 177 m<sup>2</sup>-es lakótérrel ez a kivéletes ingatlan kiváló lakókörnyezetet kínál, amelyet számos átgondolt részlet és elso osztályú építési minőség jellemz. A 2002-ben épült ház elegánsan ötvözi a hagyományt és az idotlenséget, ami mind építészeti, mind a felhasznált kiváló minőségi anyagokban tükrözödik. Központi elhelyezkedése lehetové teszi a könnyű gyalogos hozzáférést Landshut festoi 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 hagyománnal és a nyugalommal. A villában modern gázfutési rendszer és napkollektoros melegvíz-rendszer biztosítja a maximális kényelmet. A stílusos kandalló hangulatos hangulatot kölcsönöz a nappalinak, és pihentető estékre csábít. A borospince boséges helyet kínál a finom borok tárolására, míg egy további helyiséggel 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.
- \* Lastenkran für bequemen Transport schwerer Gegenstände.
- \* Großzügige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume.
- \* Harmonische Verbindung von Tradition und Moderne.

**VP azonosító: 24085071 - 84028 Landshut**

## Minden a helyszínrol

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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 felelősségteljesítéséhez

---

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