

Landshut

## Esperienza di vita esclusiva: villa affascinante in una posizione ricercata a Landshut

**Codice oggetto: 24085071**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.195.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24085071	Prezzo d'acquisto	1.195.000 EUR
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>	Casa	Casa di città
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	78.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



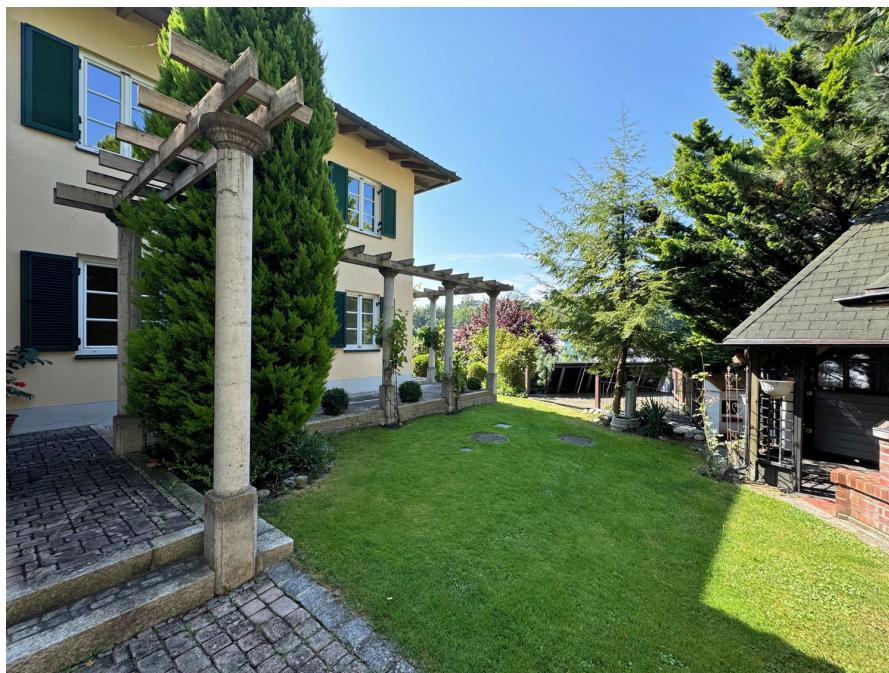
Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



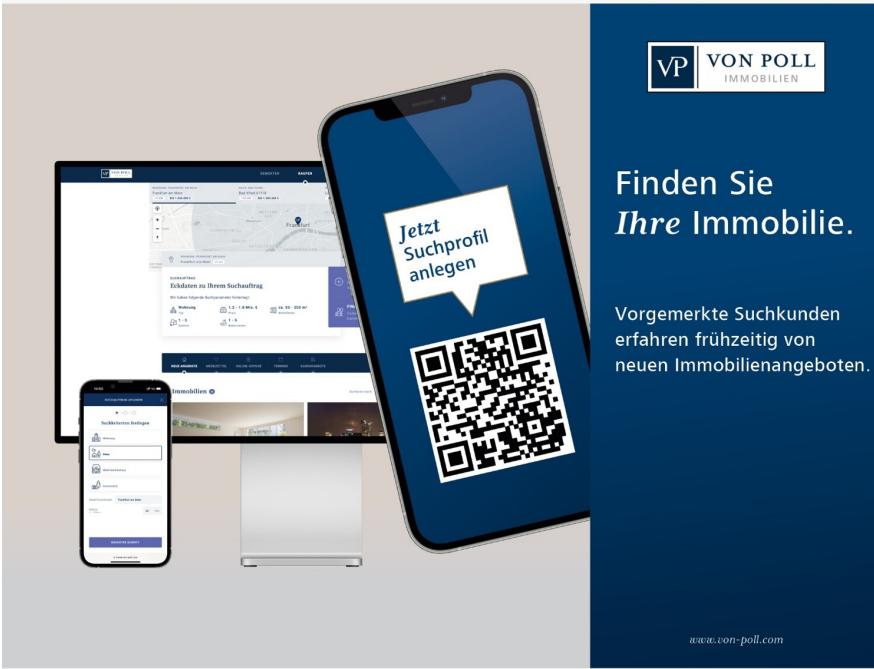
Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## La proprietà

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)

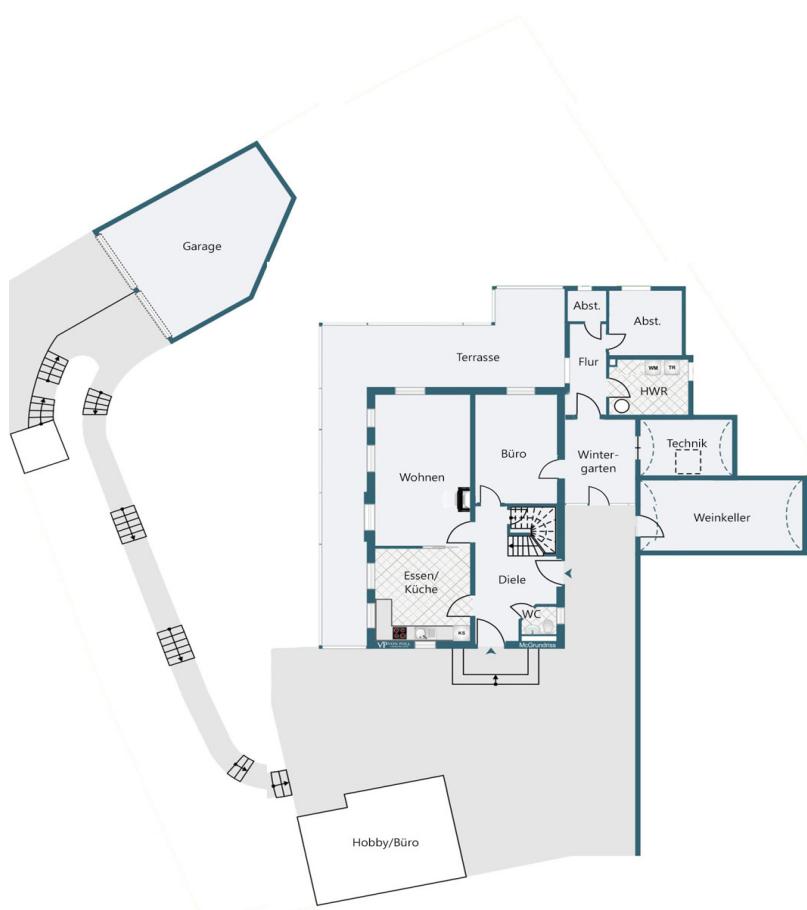
**Capital**  
MAILER KOMPASS  
BESIEGT  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

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

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

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut**

## Una prima impressione

Questa affascinante e imponente villetta, situata in una delle zone più ambite di Landshut, affascina con il suo carattere unico e l'atmosfera speciale. Con 177 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un generoso terreno di 1.046 m<sup>2</sup>, questa eccezionale proprietà offre un ambiente abitativo raffinato, caratterizzato da numerosi dettagli curati e da una qualità costruttiva di prima classe. Costruita nel 2002, la casa fonde elegantemente tradizione e intramontabilità, che si riflettono sia nell'architettura che nei materiali di alta qualità utilizzati. La sua posizione centrale consente un facile accesso a piedi al pittoresco centro di Landshut, rendendola particolarmente attraente. Allo stesso tempo, la villa offre una vista mozzafiato sui monumenti della città, sottolineando ulteriormente la sua posizione esclusiva. Il giardino, curato nei minimi dettagli e progettato con cura, invita al relax e alla tranquillità. Offre un ambiente armonioso con un'idilliaca casetta da giardino e una piccola cappella, che aggiungono un tocco speciale alla proprietà. Qui, la vita moderna incontra un tocco di tradizione e serenità. All'interno della villa, un moderno impianto di riscaldamento a gas e un impianto solare termico per l'acqua calda garantiscono il massimo comfort. L'elegante camino conferisce alla zona giorno un'atmosfera accogliente e invita a trascorrere serate rilassanti. Una cantina offre ampio spazio per vini pregiati, mentre un ulteriore locale può essere utilizzato come palestra o ufficio. Una gru offre ulteriore flessibilità e completa l'offerta. Questa proprietà è un vero gioiello, che soddisfa i più elevati standard abitativi e affascina con il suo design curato e l'armonioso mix di tradizione e modernità. Chiunque cerchi un rifugio unico dal fascino esclusivo troverà qui una casa che non lascia praticamente nulla a desiderare.

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut**

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24085071 - 84028 Landshut

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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