

Landshut

# Spazioso. Affascinante. Unico: vivere nel famoso Birkenberg a Landshut

*Codice oggetto: 25085073*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 995.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 200 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.162 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 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: 25085073 - 84036 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085073
Superficie netta	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a padiglione
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 100 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettro
Certificazione energetica valido fino a	08.07.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.64 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085073 - 84036 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)

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**

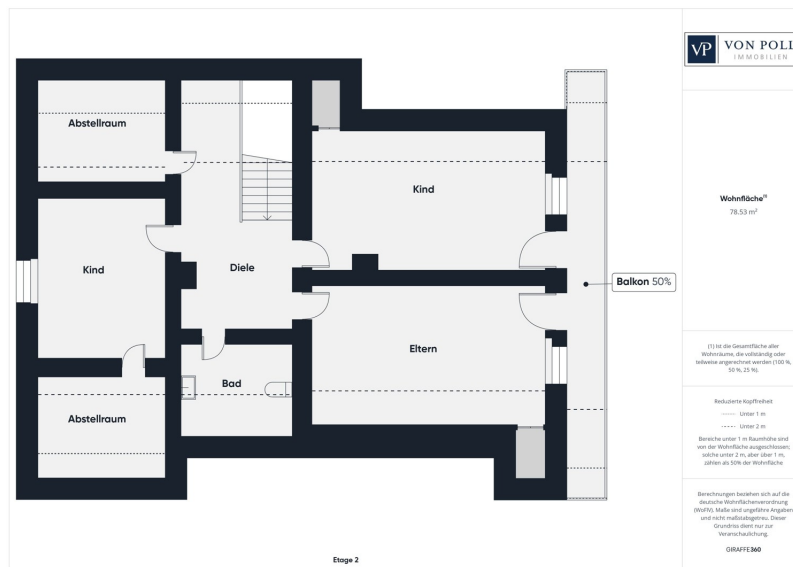
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut

# Planimetrie





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

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus am beliebten Landshuter Birkenberg bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Wohnumfeld, das Freiheit, Geborgenheit und viele Perspektiven verbindet. Auf einem parkähnlichen, schön eingewachsenen Grundstück von über 1.160?m<sup>2</sup> genießen Sie viel Privatsphäre, sonnige Rückzugsorte und Platz für Ihre individuellen Ideen.

Das Haus überzeugt bereits beim Eintreten mit seinem alpenländischen Charakter und dem markanten Krüppelwalmdach, das stilvoll den ländlichen Charme unterstreicht. Auf drei Etagen und rund 250?m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnen sich acht Zimmer, die flexibel genutzt werden können – als großzügiger Familienbereich, Raum für Gäste oder Ihr persönliches Homeoffice. Dank der separaten Einliegerwohnung sind auch Mehrgenerationenwohnen, eine Pflegekraftwohnung oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach problemlos umsetzbar.

Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Wohn-Essbereich mit Kachelofen, der an kalten Tagen wohlige Wärme spendet. Die Ausstattung umfasst eine Einbauküche, mehrere Bäder, Gäste-WC, zwei Terrassen und einen Balkon – so findet jeder seinen Lieblingsplatz. Die teilweise Unterkellerung bietet zusätzliche Stau- und Nutzflächen.

Das Haus befindet sich in gepflegtem Zustand, punktet aber zugleich mit einem Potenzial, das Sie nach Ihren Vorstellungen entfalten können. Mit überschaubarem Modernisierungsaufwand entsteht hier ein zeitgemäßes Zuhause, das Tradition und Komfort auf einzigartige Weise verbindet.

Die solide Bauweise, eine Mischung aus Ofen-, Elektro- und Fußbodenheizung, hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie der große Gartenraum schaffen beste Voraussetzungen für ein behagliches Lebensgefühl. Zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Die Lage spricht für sich: Zentrumsnah und doch ruhig, erreichen Sie in wenigen Minuten Einkaufsmöglichkeiten, Sportzentren, Schulen und Naherholungsgebiete. Dank guter Anbindung sind auch die Autobahn A92, der Flughafen und die Münchner Innenstadt komfortabel erreichbar.

Dieses Haus ist ein echtes Liebhaberstück – großzügig, vielseitig und voller Möglichkeiten für Familien, die ein besonderes Zuhause suchen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von seinem Charme begeistern.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/49ba63a58c6b437ca1a3756741d5913e/>

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut**

## Dettagli dei servizi

### Die Highlights auf einen Blick:

- \* Bevorzugte Wohnlage am Birkenberg – ruhig, grün und stadtnah
- \* Großes Grundstück mit über 1.160?m<sup>2</sup> – viel Platz für Garten und Freizeit
- \* Ca. 250?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen – außergewöhnlich großzügig
- \* Separater Einliegerbereich – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Büro oder Gäste
- \* 8 Zimmer – flexibel nutzbar für Familie, Homeoffice oder Hobby
- \* Gemütlicher Wohn-Essbereich mit Kachelofen – behagliche Atmosphäre
- \* Zwei sonnige Terrassen und ein Balkon – herrliche Rückzugsorte im Freien
- \* Hochwertige Böden aus Parkett und Fliesen – gepflegt und zeitlos
- \* Massive Bauweise mit alpenländischem Krüppelwalmdach – charaktervoll und solide
- \* Zwei Garagen und zusätzliche Stellplätze – komfortabel für mehrere Fahrzeuge
- \* Teilweise unterkellert – praktische Lager- und Nutzflächen
- \* Ofen-, Elektro- und Fußbodenheizung – vielseitige Wärmequellen
- \* Herrlicher Ausblick Richtung Landshuter Wahrzeichen – besonders im Winter traumhaft
- \* Öffentlicher Nahverkehr direkt vor der Tür – die Stadtbushaltestelle liegt unmittelbar am Anwesen.
- \* Fußläufige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die Altstadt
- \* Unmittelbare Nähe zu Isarauen, Sportzentrum und Freizeitangeboten – Top-Lage für aktive Familien

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieses Anwesen befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – am malerischen Birkenberg. Besonders bei Münchner Pendlern ist diese Lage äußerst beliebt: Über die nahe B11 erreichen Sie in wenigen Minuten die A92 Richtung München und den Flughafen. Das Stadtzentrum von Landshut liegt nahezu vor Ihrer Haustür – zu Fuß sind Sie in kurzer Zeit in der Altstadt mit ihren historischen Wahrzeichen, Geschäften, Cafés und Restaurants.**

**Am Fuße des Birkenbergs finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und gemütliche Lokale, die den Alltag besonders komfortabel machen. Die Isarauen liegen ganz in der Nähe und laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Grünen ein – ideale Voraussetzungen für Naherholung direkt vor der Haustür.**

**Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum Sportzentrum West, den Eishallen und dem Eisstadion. Auch die Grieserwiese als Veranstaltungsort zahlreicher Feste und Märkte erreichen Sie in wenigen Minuten.**

**Diese Lage vereint ruhiges Wohnen mit urbanem Komfort: Ob zur Arbeit nach München, zum Einkaufen in die Altstadt oder zu Freizeitaktivitäten an der Isar – hier starten Sie alle Wege ganz entspannt.**

**Sie werden Landshut lieben – ein Wohnort, der Tradition, Naturverbundenheit und perfekte Verkehrsanbindung in einmaliger Weise verbindet.**

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 Landshut**

## **Ulteriori informazioni**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 8.7.2035.**

**Endenergieverbrauch beträgt 69.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**Codice oggetto: 25085073 - 84036 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)**