Landshut / Auloh

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

CODICE OGGETTO: 23085032

PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 396 m²

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

- 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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23085032
Superficie netta	ca. 140 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 110 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.02.2025
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	50.74 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

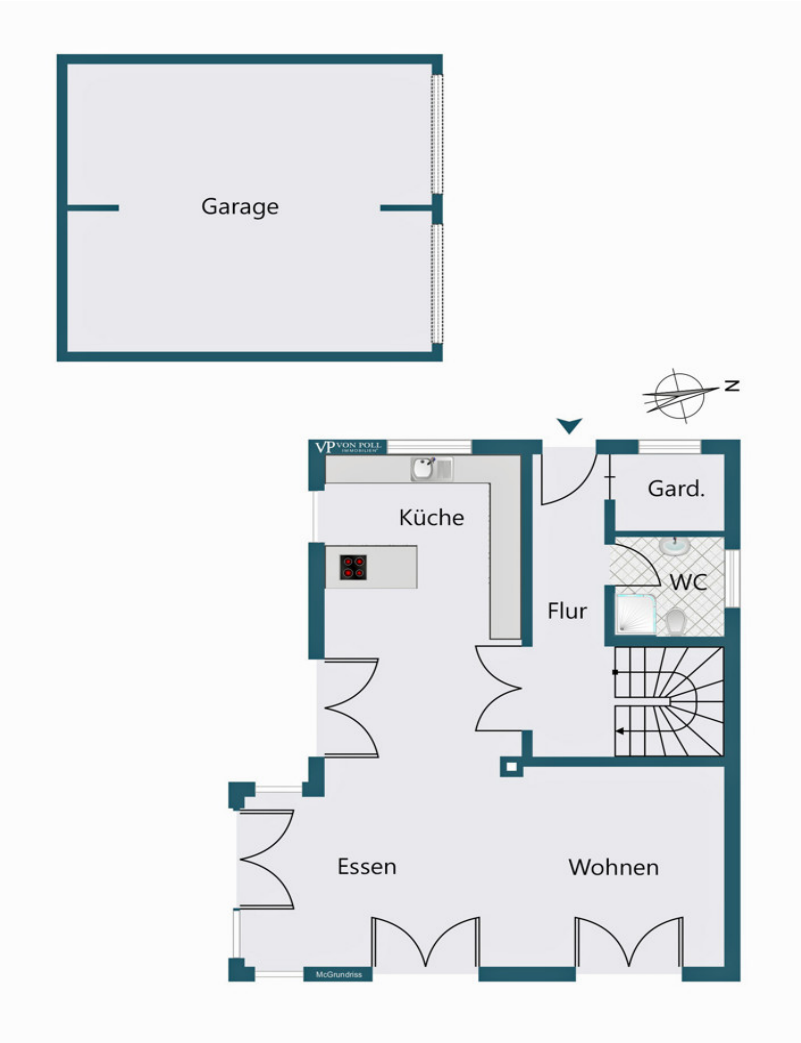
La proprietà

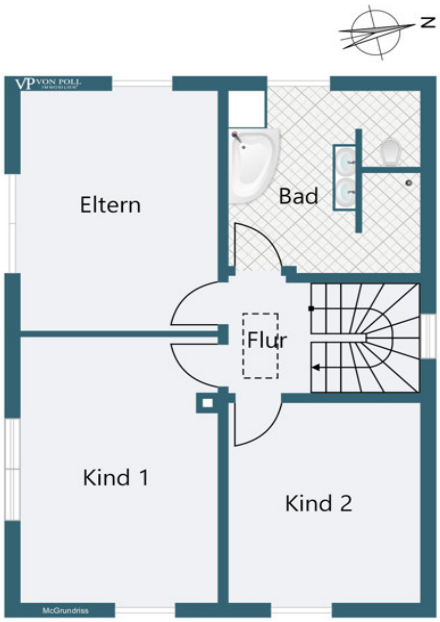
CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

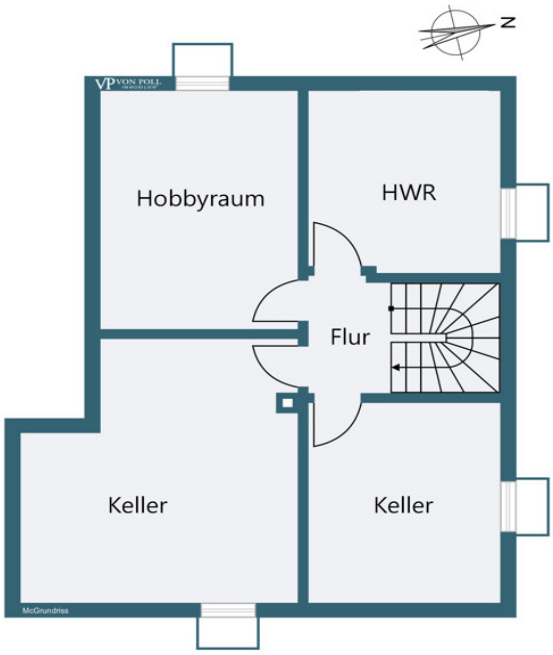
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Planimetrie




N
Eltern
Bad
Flur
Kind 1
Kind 2



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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Dettagli dei servizi

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

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com