

Landshut

# Exklusives Einfamilienhaus in Bestlage von Landshut-West – direkt an der Flutmulde

*Codice oggetto: 26085071*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.175.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 475 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26085071 - 84034 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: 26085071 - 84034 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085071
Superficie netta	ca. 162 m <sup>2</sup>
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2013
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.175.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	05.09.2030
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	67.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2013

Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



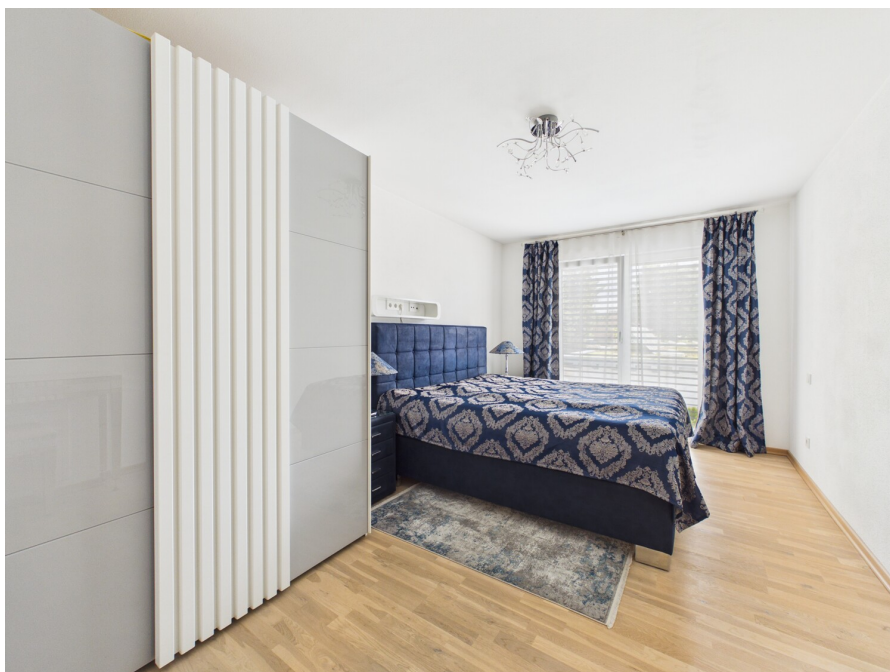
Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



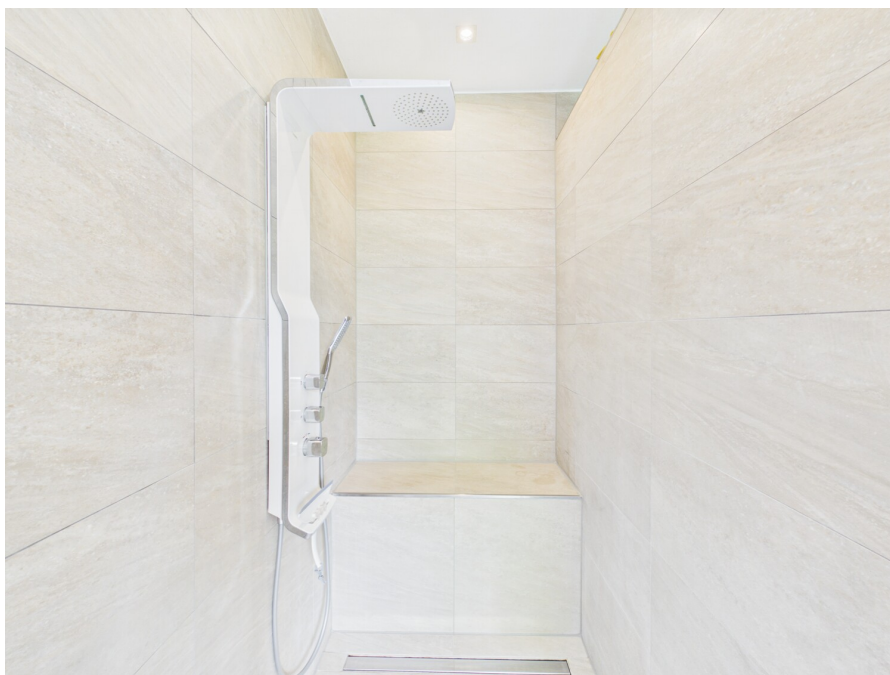
Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085071 - 84034 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)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop and tablet screens show a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is in a large, white font. Below it, a smaller line of text reads 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom right.

Codice oggetto: 26085071 - 84034 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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Reisebüro für  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
Real Estate/Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

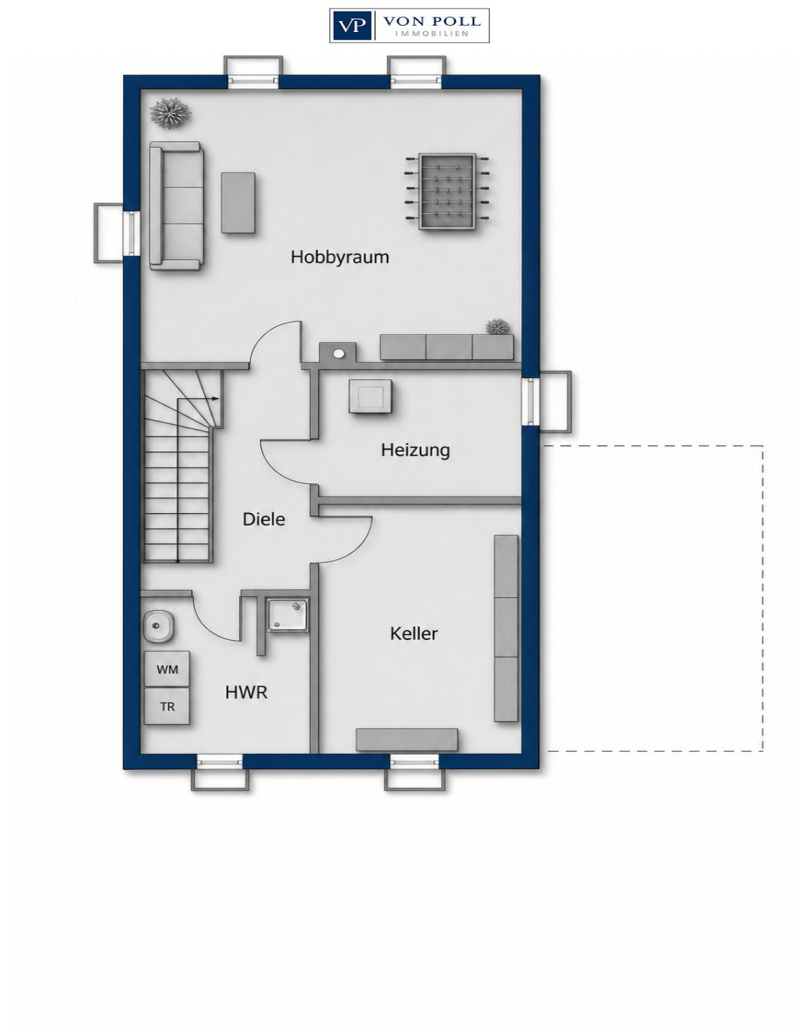
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Codice oggetto: 26085071 - 84034 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: 26085071 - 84034 Landshut**

## **Una prima impressione**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts erwartet Sie dieses stilvolle Einfamilienhaus, das modernes Design, hochwertige Bauqualität und eine außergewöhnlich naturnahe Lage auf harmonische Weise verbindet. Direkt an der Flutmulde gelegen und umgeben von viel Grün genießen Sie hier ein Wohngefühl, das Ruhe, Privatsphäre und eine hervorragende Infrastruktur miteinander vereint.

Das 2013 errichtete Haus überzeugt mit einer klaren, zeitlosen Architektur und einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen, die für ein helles und freundliches Ambiente sorgen. Der Kamin schafft eine angenehme Atmosphäre und macht den Wohnbereich zum Mittelpunkt des Hauses.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich perfekt in das offene Wohnkonzept ein und bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein stilvoll ausgestattetes Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche. Ein besonderes Highlight ist die direkt vom Schlafzimmer zugängliche Dachterrasse mit schönem Blick ins Grüne.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand. Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster, elektrische Raffstores, Wasserenthärtungsanlage, Solaranlage sowie eine komfortable Fingerprint-Zutrittslösung sorgen für hohen Wohnkomfort. Eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang, Wallbox für Elektrofahrzeuge sowie weitere Stellplätze runden das Angebot ab.

Der liebevoll angelegte Garten mit großzügiger Terrasse bietet viel Platz zum Entspannen und grenzt unmittelbar an die Flutmulde – ein ideales Umfeld für Spaziergänge, Sport oder einfach erholsame Stunden im Grünen.

Ein hochwertiges Zuhause für alle, die modernes Wohnen, naturnahe Lebensqualität und eine der besten Wohnlagen Landshuts miteinander verbinden möchten.

**Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut**

## **Dettagli dei servizi**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Baujahr 2013**
- \* **Ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Ca. 475 m<sup>2</sup> Grundstück**
- \* **Ruhige Premiumlage direkt an der Flutmulde**
- \* **Hochwertige, massive Bauweise**
- \* **Heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Grundriss**
- \* **Moderne Einbauküche mit Markengeräten**
- \* **Kamin für behagliche Wohnatmosphäre**
- \* **Fußbodenheizung im gesamten Haus inklusive Keller**
- \* **Dreifach verglaste Internorm-Fenster**
- \* **Elektrische Raffstores**
- \* **Großzügige Sonnenterrasse mit Glasüberdachung**
- \* **Zusätzliche Dachterrasse mit Zugang vom Schlafzimmer**
- \* **Stilvolles Tageslichtbad mit freistehender Badewanne und bodengleicher Dusche**
- \* **Doppelgarage mit direktem Hauszugang**
- \* **Wallbox für Elektrofahrzeuge**
- \* **Wasserenthärtungsanlage und Solaranlage**
- \* **Keller in hochwertiger „Weiße-Wanne“-Ausführung mit vielseitigen**

**Nutzungsmöglichkeiten**

- \* **Liebevoll angelegter Garten in sonniger Ausrichtung**
- \* **Hervorragende Infrastruktur mit kurzen Wegen zur Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie schneller Anbindung an die A92 und den Flughafen München**

**Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts im beliebten Stadtteil Landshut-West. Die direkte Nähe zur Flutmulde und den weitläufigen Grünflächen sorgt für ein außergewöhnlich hohes Maß an Lebensqualität. Spaziergänge, Joggingrunden oder Fahrradtouren beginnen praktisch direkt vor der Haustür und machen die Umgebung zu einem idealen Zuhause für Naturliebhaber, Familien und alle, die Ruhe mit Stadtnähe verbinden möchten.

Trotz der naturnahen Lage profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich nur wenige Minuten entfernt. Auch Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit dieses Wohnstandorts.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren zahlreichen Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten erreichen Sie in wenigen Fahrminuten oder bequem mit dem Fahrrad. Sportvereine, Fitnessstudios sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Pendler profitieren von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Die Bundesstraße B11 sowie die Autobahn A92 sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung nach München, zum Flughafen München sowie in Richtung Deggendorf. Auch die B15 bietet eine komfortable Anbindung in Richtung Rosenheim und in den Alpenraum.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen am Landschaftsschutzgebiet, kurzen Wegen in die Innenstadt und einer ausgezeichneten Infrastruktur macht diese Lage zu einer der attraktivsten Wohnadressen in Landshut. Hier genießen Sie höchste Wohnqualität – eingebettet in die Natur und dennoch mitten im Leben.

**Codice oggetto: 26085071 - 84034 Landshut**

## **Ulteriori informazioni**

**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: 26085071 - 84034 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)**