

Landshut

# Exklusives Wohnerlebnis: Charmante Villa in begehrter Lage von Landshut

*Número da propriedade: 24085071*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 1.195.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 1.046 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	24085071
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	2002
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	1.195.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	78.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.08.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2001



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## O imóvel

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**  
NEUE KENNZEICHEN  
TOP-MAKLER  
Landshut  
★★★★★  
Immobilien für  
von Poll Immobilien

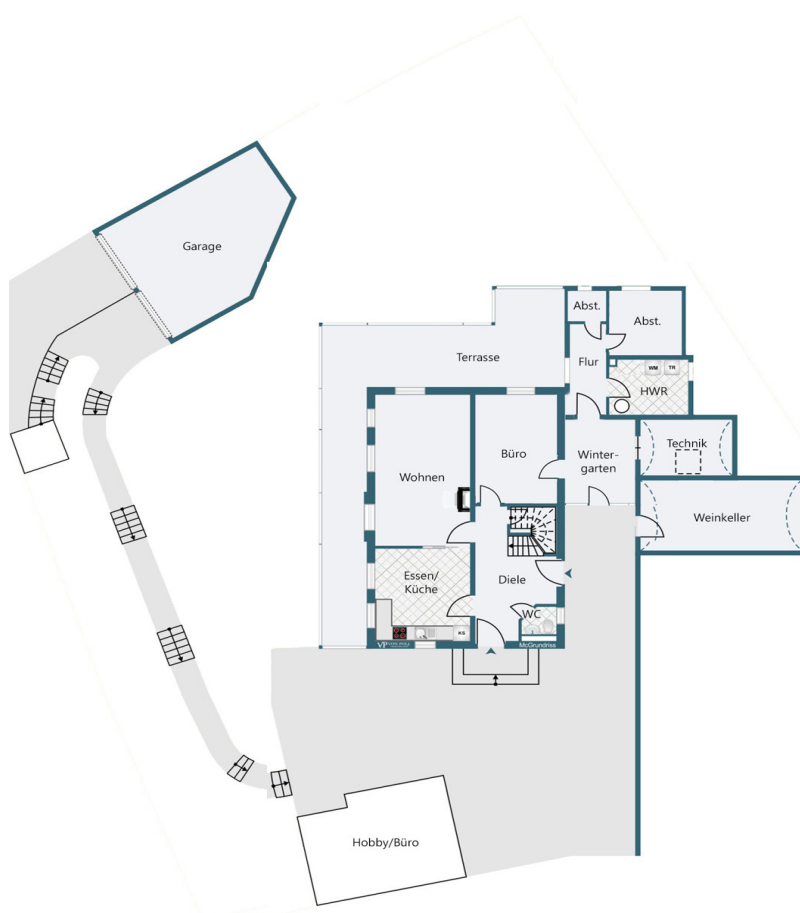
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Betreiber, Top-Expertenorganisation  
2025  
Bundesliga-Marketing

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALER  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
1000 BEWERTUNGEN

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

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Uma primeira impressão

Diese charmante und imposante kleine Villa, gelegen in einer der begehrtesten Lagen von Landshut, überzeugt durch ihren einzigartigen Charakter und ihre besondere Ausstrahlung. Mit einer Wohnfläche von 177 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 1.046 m<sup>2</sup> bietet dieses außergewöhnliche Anwesen ein exklusives Wohnambiente, das durch zahlreiche liebevolle Details und eine erstklassige Bauqualität geprägt ist. Das Haus wurde im Jahr 2002 erbaut und vereint auf elegante Weise Tradition und Zeitlosigkeit, die sowohl in der Architektur als auch in den hochwertigen Materialien zum Ausdruck kommen.

Durch die zentrale Lage ist die malerische Innenstadt von Landshut bequem zu Fuß erreichbar, was das Wohnen hier besonders attraktiv macht. Gleichzeitig genießt man von der Villa aus einen beeindruckenden Blick auf die Wahrzeichen der Stadt, was die exklusive Lage zusätzlich unterstreicht.

Der liebevoll angelegte und durchdachte Garten lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Er bietet eine harmonische Umgebung mit einem idyllischen Gartenhaus sowie einer kleinen Kapelle, die dem Anwesen eine besondere Note verleihen. Hier trifft moderne Lebensqualität auf einen Hauch von Tradition und Besinnlichkeit.

Im Inneren der Villa sorgen eine moderne Gasheizung und eine Solaranlage für Warmwasser für höchsten Wohnkomfort. Der stilvolle Kamin verleiht dem Wohnbereich eine behagliche Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein Weinkeller bietet ausreichend Platz für erlesene Weine, während ein zusätzlicher Raum wahlweise als Fitnessraum oder Büro genutzt werden kann. Abgerundet wird das Angebot durch einen Lastenkran, der zusätzliche Flexibilität ermöglicht.

Dieses Anwesen ist ein besonderes Juwel, das höchsten Wohnansprüchen gerecht wird und durch seine durchdachte Gestaltung sowie seine harmonische Verbindung von Tradition und Moderne besticht. Wer auf der Suche nach einem einzigartigen Rückzugsort mit exklusivem Flair ist, findet hier ein Zuhause, das kaum Wünsche offenlässt

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Detalhes do equipamento

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.
- \* Lastenkrane für bequemen Transport schwerer Gegenstände.
- \* Großzügige Fensterfronten für lichtdurchflutete Räume.
- \* Harmonische Verbindung von Tradition und Moderne.

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Outras informações

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 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.

Número da propriedade: 24085071 - 84028 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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