

Landshut

Großzügig. Charmant. Einzigartig – Wohnen am beliebten Landshuter Birkenberg

Número da propriedade: 25085073



PREÇO DE COMPRA: 995.000 EUR • ÁREA: ca. 250 m² • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 1.162 m²



- 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



Numa vista geral

Número da propriedade	25085073
Área	ca. 250 m ²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	995.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda



Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Electro
Certificado Energético válido até	08.07.2035
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	69.64 kWh/m²a
Classificação energética	В
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1981



































































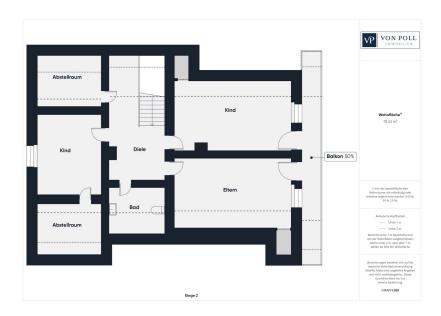








Plantas dos pisos







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



Uma primeira impressão

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?m² 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?m² 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/



Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:

- * Bevorzugte Wohnlage am Birkenberg ruhig, grün und stadtnah
- * Großes Grundstück mit über 1.160?m² viel Platz für Garten und Freizeit
- * Ca. 250?m² 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



Tudo sobre a localização

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.



Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 69.64 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



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

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

www.von-poll.com