

Landshut

# Modernes Einfamilienhaus in Landshut mit exklusiven Ausstattungsmerkmalen

Objektnummer: 23085125

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 885.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 502 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085125
Wohnfläche	ca. 148 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2016
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	885.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Fertigteile
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	FERN	Endenergieverbrauch	68.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Fernwärme		

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



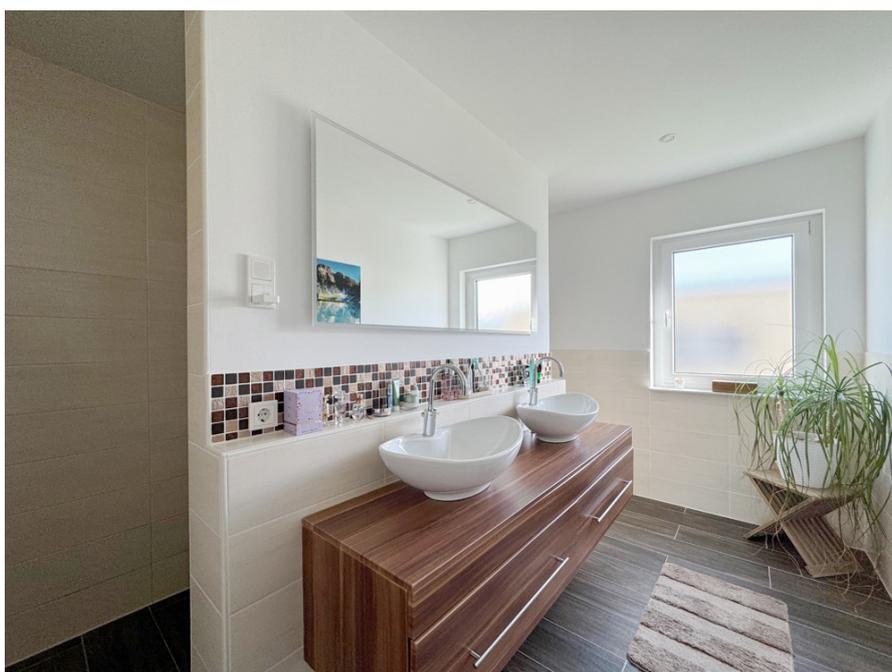
Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



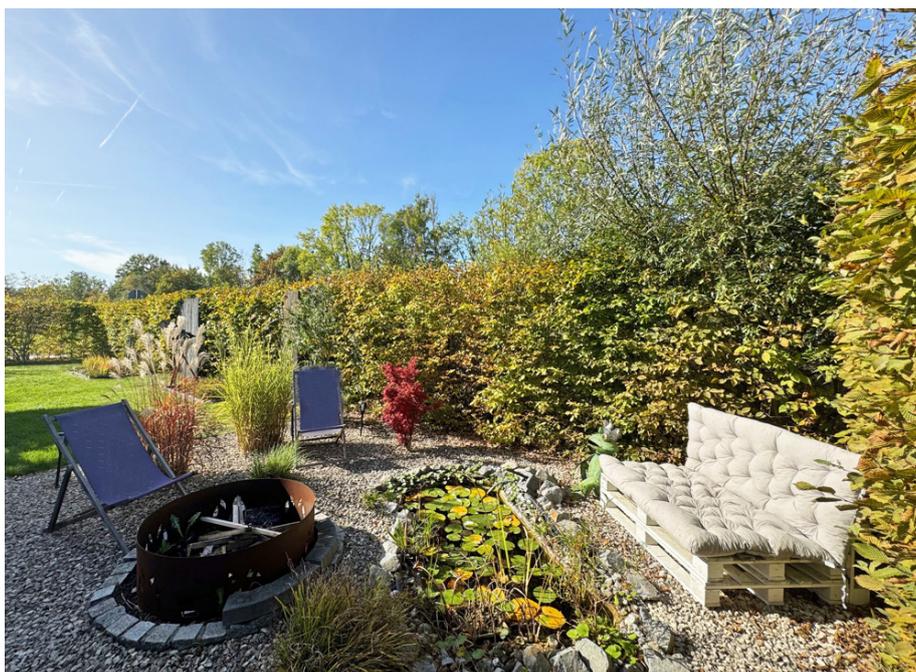
Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleneinhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

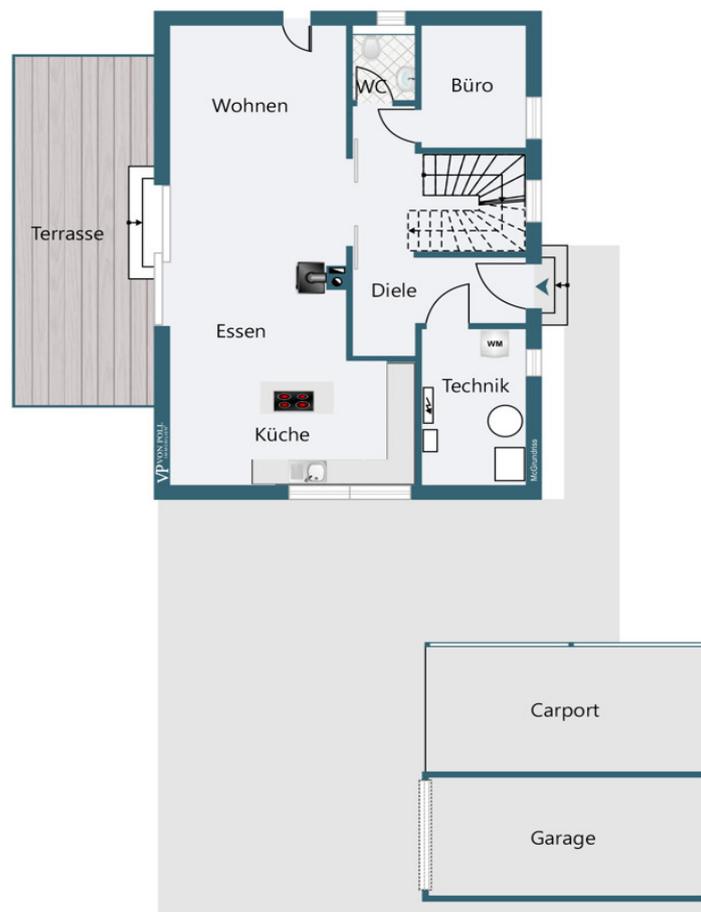
**0871 - 96 59 98 0**

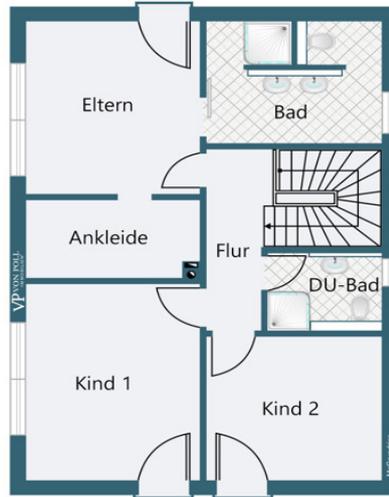
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Das Haus beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von 148 m<sup>2</sup> und steht auf einem Grundstück von 502 m<sup>2</sup>. Es wurde im Jahr 2016 im modernen Bauhausstil erbaut und verfügt über ein Fachdach, das dem Haus eine besondere architektonische Note verleiht. Zusätzlich bietet das Anwesen sowohl einen Carport als auch eine Garage, um Fahrzeuge sicher unterzubringen. Die Immobilie befindet sich in Schönbrunn, einem idyllischen Stadtteil von Landshut, und liegt direkt an der Isar. Die Lage bietet nicht nur eine malerische Umgebung, sondern auch eine gute Anbindung an den Stadtbus. Die Innenstadt von Landshut ist schnell und bequem mit dem Fahrrad erreichbar, sodass man die Vorzüge des städtischen Lebens genießen kann. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine offene und moderne Einbauküche, die zum Kochen und geselligen Beisammensein einlädt. Ein besonderes Highlight ist der gemütliche Schwedenofen, der an kalten Wintertagen für wohlige Wärme sorgt und eine behagliche Atmosphäre schafft. Die technische Ausstattung des Hauses ist auf einem hohen Niveau, mit Fußbodenheizung, einer zentralen Lüftungsanlage und Fernwärme, die für ein angenehmes Raumklima sorgen. Besonders hervorzuheben ist der Elternbereich, der mit einem eigenen Masterbad und einer Ankleide ausgestattet ist. Hier können Sie sich zurückziehen und Ihre Privatsphäre genießen. Die weiteren Zimmer bieten ausreichend Platz für Kinder, Gäste oder als Arbeitszimmer. Der liebevoll gestaltete Garten ist bereits eingewachsen und bietet eine grüne Oase zum Entspannen und Verweilen. Hier können Sie die Natur genießen und Ihre Freizeit im Freien verbringen. Die Nachbarschaft wird als angenehm und freundlich beschrieben, was zu einem harmonischen Zusammenleben beiträgt. Insgesamt bietet diese Immobilie eine moderne und komfortable Wohnatmosphäre in einer idyllischen Lage. Kommen Sie vorbei und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie!

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Ausstattung und Details

Entdecken Sie die einzigartigen Eigenschaften dieses beeindruckenden Hauses:

- \* Offener Küchenbereich mit hochwertigen Markengeräten von Bosch und versenkbarer Dunstabzugshaube in der Kücheninsel.
- \* Fassade im März 2023 gereinigt und versiegelt, mit 5 Jahren Garantie.
- \* Begrüntes Flachdach mit Meldefolie gegen Feuchtigkeitseinbrüche, verbunden mit dem Progeo Monitoring System für rund um die Uhr Überwachung.
- \* Holzständerbauweise für nachhaltige und energieeffiziente Eigenschaften.
- \* Automatisch kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage für stets frische Luft im Haus.
- \* KNX System für intelligentes Home-Automation-Management, inklusive Kompatibilität mit Alexa Home Assistent.
- \* Abus Kameras für 24/7 Überwachung von Eingang, Garten und Carport, mit E-Mail-Alarmfunktion bei unerwünschtem Zutritt.
- \* Netzwerkverkabelung in fast allen Räumen für optimales Internet und Multimedia.
- \* Panikschalter im Schlafzimmer für automatische Aktivierung aller Lichter und Öffnung der Rollläden.
- \* Elektrische Rollläden an allen Fenstern mit extra Sicherheitsfunktion.
- \* Getrenntes W-LAN im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss für optimale Netzwerkabdeckung.
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus für angenehme Wärme.
- \* Fernwärme für sehr niedrige Energiekosten.
- \* Brunnen im Garten mit elektrischer Pumpe für Bewässerung.
- \* Integrierte Ladestationen für iPhones an den Wänden.
- \* Sichtbare Steckdosen aus Glas für stilvolles Ambiente.
- \* Vorbereitung für Photovoltaik-Anlage vorhanden.
- \* Eingangstüre bietet die Öffnung per Fingerabdruck oder Schlüssel

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Die Immobilie in Top-Lage in Landshut/Ost bietet sowohl beste Verkehrsanbindungen als auch Natur pur. Die grünen Isarauen befinden sich nur einen Katzensprung entfernt. Die Autobahn A 92 in Richtung München oder Deggendorf erreichen Sie in etwa einer Viertelstunde. Die B299 befindet sich nahezu vor Ihrer Haustür. Gerade für Familien ist der Standort hervorragend geeignet, da Kindergarten und Schulen gleich in der Nähe sind. Auf dem unweit entfernten Spielplatz können sich die Kinder in ihrer Freizeit austoben. Für den erwachsenen Nachwuchs könnte die fußläufig erreichbare Hochschule Landshut interessant sein. Einkäufe im Gewerbegebiet Schönbrunn können Sie ebenfalls bequem zu Fuß erledigen.

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.2.2026. Endenergieverbrauch beträgt 68.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016. 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.

Objektnummer: 23085125 - 84036 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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