

Landshut

# Großzügig. Charmant. Einzigartig – Wohnen am beliebten Landshuter Birkenberg

Objektnummer: 25085073

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.162 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25085073                  |
| Wohnfläche   | ca. 250 m²                |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1981                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.195.000 EUR                                                          |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche  | ca. 100 m²                                                             |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon   |

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro          | Endenergieverbrauch         | 69.64 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.07.2035       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 1981          |



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**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  
Geschäftsführer

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

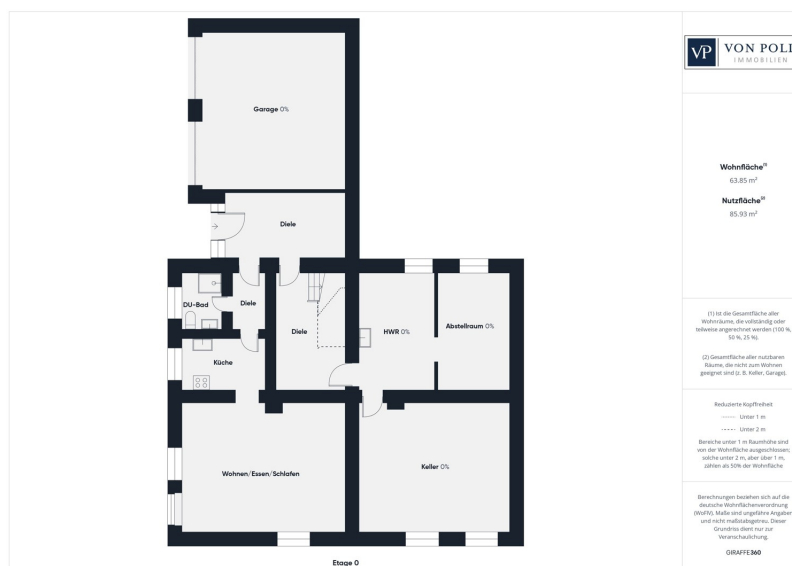
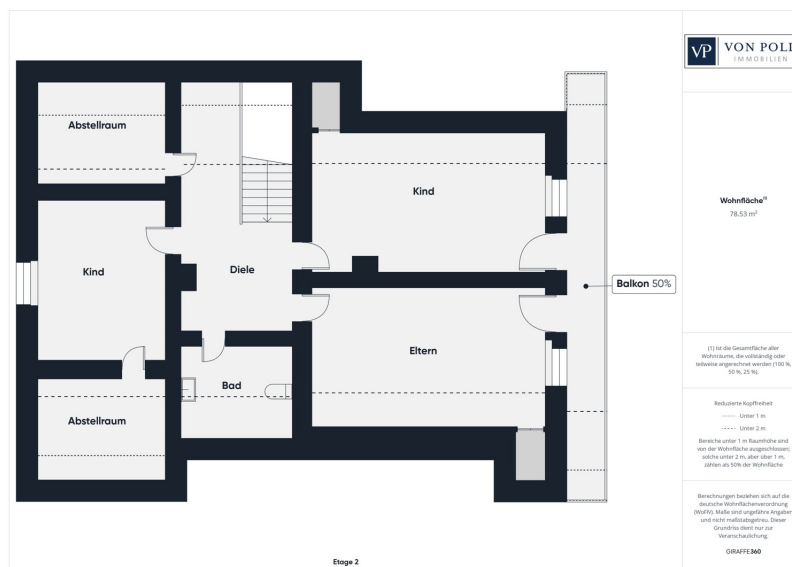
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25085073 - 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: 25085073 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

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?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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/>

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Bevorzugte Wohnlage am Birkenberg – ruhig, grün und stadtnah
- \* Großes Grundstück mit über 1.160?m<sup>2</sup> – viel Platz für Garten und Freizeit
- \* Ca. 250?m<sup>2</sup> 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



Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 69.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25085073 - 84036 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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