

Landshut

# Exklusives Wohnerlebnis: Charmante Villa in begehrter Lage von Landshut

Objektnummer: 24085071

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.046 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

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

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24085071                  |
| Wohnfläche   | ca. 177 m²                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2002                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

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

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch         | 78.08 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.08.2034      | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2001          |

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085071 - 84028 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: 24085071 - 84028 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: 24085071 - 84028 Landshut

## Ein erster Eindruck

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

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24085071 - 84028 Landshut

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24085071 - 84028 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)