Landshut

Großzügig. Charmant. Einzigartig – Wohnen am beliebten Landshuter Birkenberg

Property ID: 25085073

PURCHASE PRICE: 995.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 250 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 1.162 m^2

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

At a glance

Property ID	25085073
Living Space	ca. 250 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	3
Year of construction	1981
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	995.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 100 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Electro
Energy certificate valid until	08.07.2035
Power Source	Electric

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	69.64 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

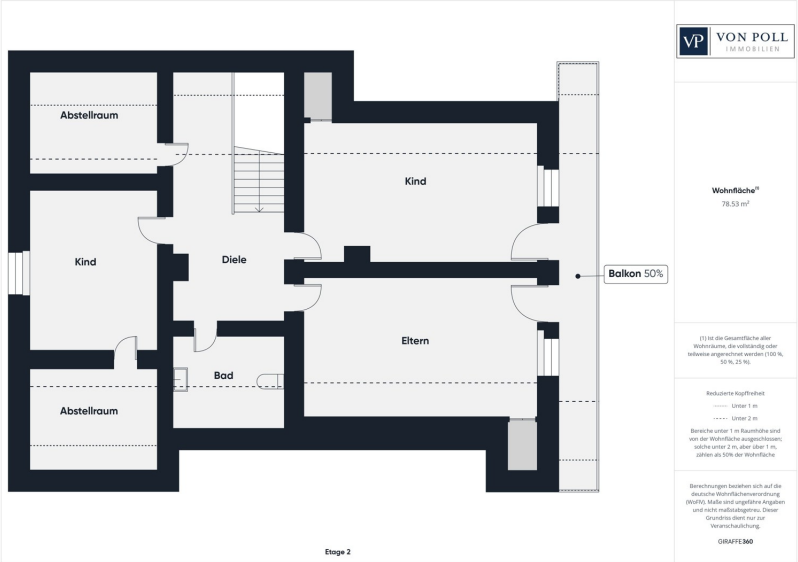
The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

The property

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

Floor plans



Etage 1

VON POLL IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
136.17 m²

(1) Ist die Gesamtfläche aller Wohnräume, die vollständig oder teilweise angerechnet werden (100 %, 50 %, 25 %).

Reduzierte Kopffreiheit
Unter 1 m
Unter 2 m
Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche

Berechnungen beziehen sich auf die deutsche Wohnflächenverordnung (WoFlV). Maße sind ungefähre Angaben und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

GIRAFFE360

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

A first impression

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/

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

Details of amenities

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

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

All about the location

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.

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

Other information

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 lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25085073 - 84036 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com