Landshut

Großzügig. Charmant. Einzigartig – Wohnen am beliebten Landshuter Birkenberg

Número de propiedad: 25085073

PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 250 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.162 m^2

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	25085073
Superficie habitable	ca. 250 m²
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	8
Dormitorios	5
Baños	3
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	995.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 100 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electro
Certificado energético válido hasta	08.07.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	69.64 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

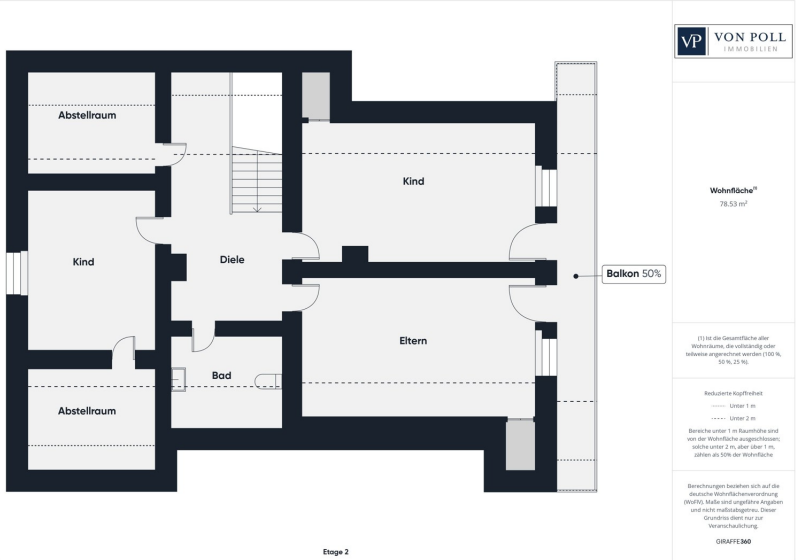
La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

La propiedad

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Planos de planta



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

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Una primera impresión

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/

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25085073 - 84036 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com