Landshut

# Familienidyll am Birkenberg – Modernes Haus mit Garten, Balkon & Top-Lage

***??????? ????????: 25085017***

**???? ??????: 995.000 EUR • ?????????: ca. 170 m$^2$ • ???????: 6 • ?????? ???: 713 m$^2$**

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25085017 |
| ????????? | ca. 170 m² |
| ??????? | 6 |
| ????????? ??? ???????? | 5 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 2006 |
| ????? ?????????? | 4 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 995.000 EUR |
| ????? | ?????????? ??????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????????????????? ????? | ca. 60 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 03.09.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 68.05 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | B |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 2006 |

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

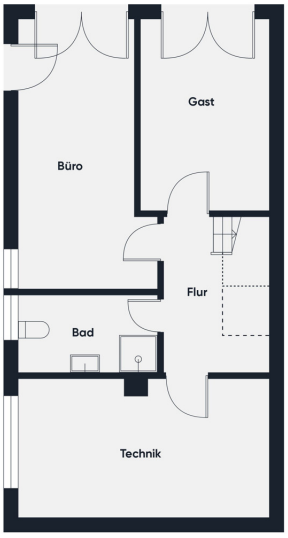
# ?? ???????

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ?? ???????

## ??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut

# ??????




VON POLL IMMOBILIEN

**Wohnfläche**[1]
55.21 m²

(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (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

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabsgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.

Die Berechnungen basierten auf der Wohnflächenverordnung (WoFlV) in Deutschland. Bitte beachten Sie, dass die Berechnungen von einer dritten Partei angepasst wurden und daher möglicherweise nicht den Vorschriften der WoFlV entsprechen.

GIRAFFE**360**

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ???????????.

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ??? ????? ????????

Dieses charmante Einfamilienhaus am Birkenberg in Landshut bietet eine einzigartige Kombination aus moderner Architektur, ruhiger Lage und einem beeindruckenden Ausblick. Auf einem großzügigen Grundstück von 713 m² erstreckt sich das Haus über 3 Etagen mit einer Wohnfläche von ca. 170 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von 60 m². Das 2006 erbaute und hochwertig ausgestattete Haus besticht durch seine klare Linienführung und das klassische Flachdach, das perfekt mit der modernen Gestaltung harmoniert.

Durch die Hanglage entsteht eine besondere Raumaufteilung, bei der der Haupteingang auf der Erdgeschossebene (EG) liegt und der Garten über das Untergeschoss (UG) erreichbar ist. Diese Gestaltung ermöglicht nicht nur helle, lichtdurchflutete Räume, sondern auch einen atemberaubenden Panoramablick aus dem Wohnbereich und den oberen Etagen. Besonders beeindruckend sind die Sonnenauf- und -untergänge, die dem Haus eine unvergleichliche Atmosphäre verleihen.

Das Haus verfügt über 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 modern geflieste Badezimmer, die ein harmonisches Gesamtbild schaffen. Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafbereichen und großzügige Fensterfronten sorgen für ein helles, warmes Wohnambiente. Für Gemütlichkeit und Wohlfühlatmosphäre sorgt der Kamin im Wohnzimmer.

Ein weiteres Highlight ist der 2019 neu gestaltete Garten, der pflegeleicht angelegt und schön eingewachsen ist. Der Garten mit Terrasse bietet viel Privatsphäre und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Zudem verfügt das Haus über eine praktische Garage und 4 Stellplätze, die ausreichend Parkmöglichkeiten gewährleisten.

Die ruhige und grüne Lage am Birkenberg kombiniert ländliches Flair mit Stadtnähe. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und eine hervorragende Verkehrsanbindung machen diese Wohnlage besonders attraktiv. In nur wenigen Minuten erreicht man das Zentrum von Landshut sowie die Autobahn A92 mit direkter Verbindung nach München.

Dieses versteckte Juwel am Birkenberg vereint moderne Funktionalität, harmonisches Wohnambiente und eine traumhafte Lage – perfekt für alle, die hohe Lebensqualität und stilvolles Wohnen suchen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

https://tour.giraffe360.com/f68602b27fee4e4dab5e17a2ea79db98

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser außergewöhnlichen Immobilie überzeugen!

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ????????????? ??? ???????

Highlights dieser Immobilie auf einen Blick
* Stilvolles und modernes Wohnen in einer der besten Lagen Landshuts
* Großzügige Wohnfläche – Ca. 170 m² mit 6 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer
* Lichtdurchflutete Räume – Große Fensterfronten sorgen für eine helle, freundliche Wohnatmosphäre
* Traumhafte Außenbereiche – Balkon (ca. 20 m²), Terrasse und Garten bieten viel Platz für Entspannung
* Parkettböden, Einbauküche, Kamin und modern ausgestattete Bäder
* Energieeffiziente Bauweise – Gas-Zentralheizung, niedriger Energieverbrauch (68,05 kWh/m²a, Effizienzklasse B)
* Perfekte Parkmöglichkeiten – 1 Garage sowie 4 eigene Stellplätze (2 auf dem Grundstück & 2 an der Straße)
* Top-Lage am Birkenberg – Ruhige Wohngegend mit schneller Anbindung an Landshut & die A92 Richtung München
* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen
* Bezugsfertiger Zustand – Hochwertige, gepflegte Ausstattung für sofortiges Wohlfühlen
Diese Immobilie überzeugt durch moderne Architektur, exklusive Lage und maximalen Wohnkomfort – eine Gelegenheit in Landshut!

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ??? ??? ??? ??????????

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – am Birkenberg. Diese Lage besticht nicht nur durch ihre ruhige und grüne Umgebung, sondern auch durch ihre hervorragende Anbindung an die Landshuter Innenstadt sowie an die Autobahn A92 in Richtung München.

Der Birkenberg gilt als besonders beliebtes Wohngebiet, da es durch seine Höhenlage beeindruckende Weitblicke und viel Privatsphäre bietet. Gleichzeitig profitieren Sie von der idealen Ausrichtung in Richtung München, was den Standort besonders für Pendler und Berufstätige attraktiv macht. In nur wenigen Minuten erreichen Sie die Autobahn A92, die eine schnelle Verbindung nach München sowie zum Flughafen München gewährleistet.

Landshut selbst überzeugt mit einer hohen Lebensqualität und großem Freizeitwert. Die historische Altstadt mit ihren malerischen Gassen, gemütlichen Cafés und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten lädt zum Flanieren und Verweilen ein. Darüber hinaus bietet Landshut eine exzellente Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Ärzten und zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Lage am Birkenberg kombiniert das Beste aus beiden Welten: Idyllisches Wohnen im Grünen mit schneller Anbindung an das urbane Leben. Durch die Nähe zur Natur genießen Sie Ruhe und Erholung, während Sie die Vorteile der Stadt und eine perfekte Verkehrsanbindung jederzeit nutzen können.

Erleben Sie exklusives Wohnen in Toplage und sichern Sie sich diese seltene Gelegenheit in einer der gefragtesten Wohngegenden Landshuts.

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 68.05 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
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.

**??????? ????????: 25085017 - 84036 Landshut**

# ??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Patryk Kelm

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com