Vilsbiburg / Grub

Licht, Luft und Lebensqualität – stilvolles Wohnen am Sonnenhang von Vilsbiburg

CODICE OGGETTO: 25085048

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 534 m^2

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085048
Superficie netta	ca. 171 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	13.05.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	164.08 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

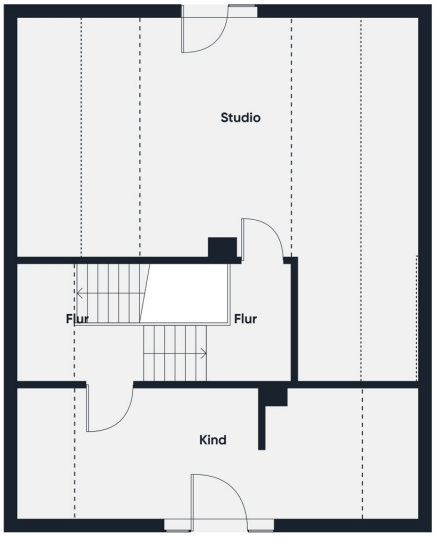
La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Planimetrie



Stock 2

VON POLL
IMMOBILIEN

Wohnfläche[1]
46.02 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.

GIRAFFE360

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Una prima impressione

Licht. Luft. Lebensqualität.
Dieses freistehende Einfamilienhaus mit charakteristischer Split-Level-Architektur vereint großzügiges Wohnen mit stilvoller Ausstattung – und das in einer ruhigen, gewachsenen Lage von Vilsbiburg. Auf rund 171?m² Wohnfläche verteilen sich sieben gut durchdachte Zimmer auf fünf Ebenen – verbunden durch eine elegante Marmortreppe. So entstehen individuelle Rückzugsorte für jedes Familienmitglied ebenso wie einladende Gemeinschaftsbereiche.

Das Herzstück des Hauses ist das helle Wohn-/Esszimmer mit gemütlichem Kamin und Blick ins Grüne. Die hochwertige Einbauküche (2021) ist offen gestaltet und ideal für gesellige Abende. Vier Schlafzimmer, zwei Bäder und eine integrierte Sauna bieten Komfort für Familien und Gäste. Der separate Duschbereich im Erdgeschoss eignet sich ideal in Kombination mit einem Gäste- oder Arbeitszimmer.

Die massive Bauweise, Fußbodenheizung, edle Parkett- und Fliesenböden sowie viele liebevoll gepflegte Details unterstreichen den hochwertigen Anspruch. Der nicht beheizte Wintergarten und die überdachte Terrasse schaffen ein weiteres Plus an Lebensqualität – mit ganztägiger Besonnung und Blick ins Grüne. Der gepflegte Garten mit Gartenhaus lädt zum Verweilen ein und ist komplett eingefriedet – perfekt für Kinder oder Haustiere.

Zwei Garagen sowie zusätzliche Außenstellplätze runden das Angebot ab. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und das Krankenhaus sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung nach Landshut ist ebenfalls hervorragend.

Dieses Hanghaus überzeugt durch seine Lage, Raumaufteilung und das gewisse Extra an Charme. Ideal für Familien, die viel Platz suchen – und ein Zuhause mit Persönlichkeit.

Gerne könen Sie sich in der 360°-Rundgang einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

https://tour.giraffe360.com/3e0d71afacb44b4c9b964337a5b596d4/

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Dettagli dei servizi

Highlights der Immobilie
* Split-Level-Architektur mit fünf Ebenen
* Großzügige ca. 171?m² Wohnfläche
* 7 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
* Modernes Bad mit integrierter Sauna
* Zusätzliches Duschbad im Erdgeschoss
* Helle, offene Einbauküche (BJ 2021)
* Kaminofen für behagliche Atmosphäre
* Elegante Marmortreppe als Blickfang
* Fußbodenheizung für angenehmes Wohnklima
* Große, sonnige Terrasse mit Südausrichtung
* Überdachter, nicht beheizter Wintergarten
* Ruhiger, eingewachsener Garten mit Gartenhaus
* Separate Doppelgarage & 2 Freistellplätze
* Massivbauweise mit hochwertiger Ausstattung
* Zentrale, aber ruhige Lage in Vilsbiburg nahe Schule, Stadt und Krankenhaus

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Tutto sulla posizione

Das Haus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Vilsbiburg – ruhig, grün und zugleich stadtnah gelegen. Am sonnigen Südhang, am Rand eines gewachsenen Wohngebiets, genießen Sie hier erholsame Ruhe und einen unverbaubaren Blick ins Grüne. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Gärten – ideal für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit städtischer Infrastruktur verbinden möchten.

Die Innenstadt von Vilsbiburg erreichen Sie in wenigen Minuten. Dort finden Sie alles für den täglichen Bedarf: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Cafés und Restaurants. Auch das Kreiskrankenhaus ist schnell erreichbar. Sportvereine, Spielplätze und Spazierwege in unmittelbarer Nähe unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Eine perfekte Kombination aus Ruhe, Natur und optimaler Anbindung – in einem der schönsten Wohnviertel Vilsbiburgs.

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 13.5.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 164.08 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com