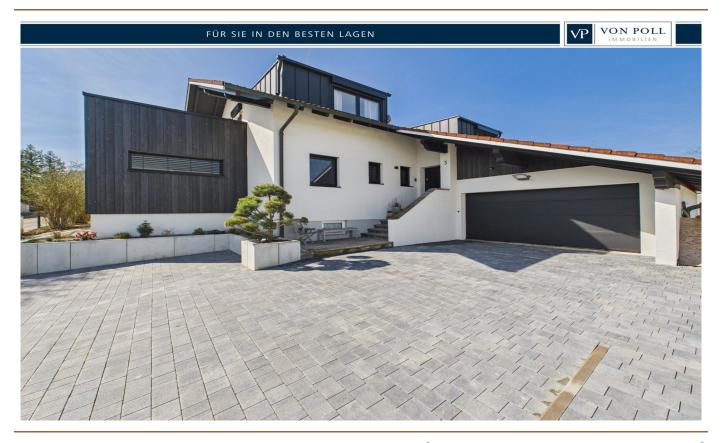


Vilsheim / Langenvils

Ein Zuhause zum Verlieben – Stilvoll wohnen im idyllischen Vilstal - Energieeffizienzklasse A+

CODICE OGGETTO: 25085041



PREZZO D'ACQUISTO: 1.145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209,44 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 839 m²



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



A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085041
Superficie netta	ca. 209,44 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage

1.145.000 EUR
Casa unifamiliare
Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Come nuovo
massiccio
ca. 120 m²
Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone



Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.04.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	27.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1986





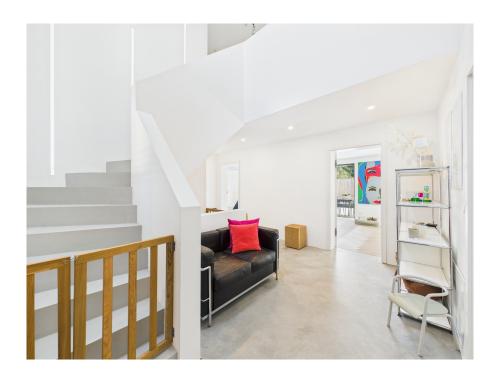














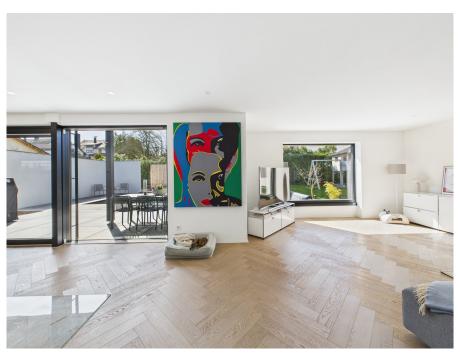






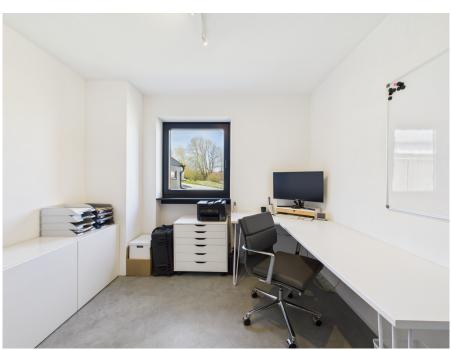




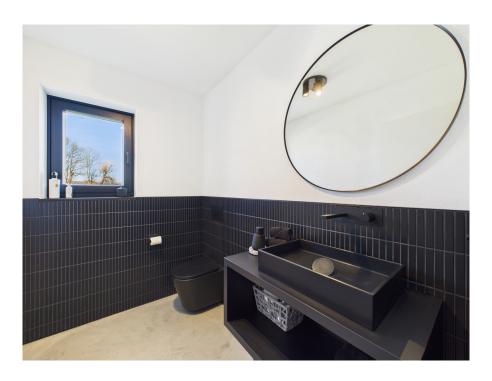


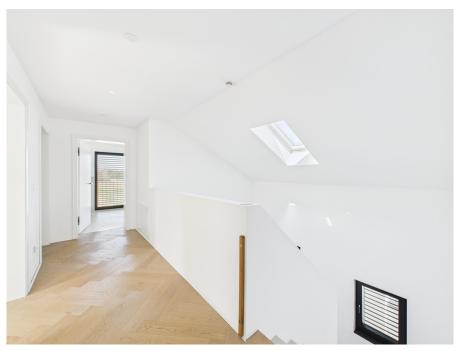


















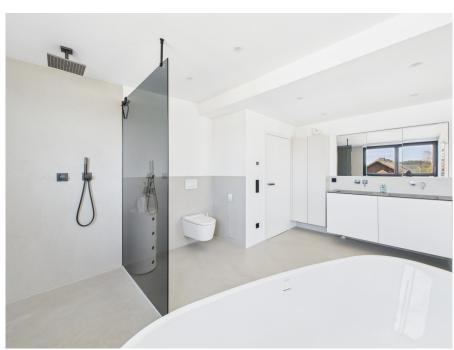
















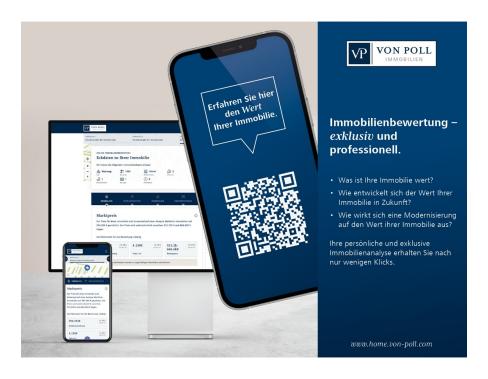
















Planimetrie







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



Una prima impressione

Ein Ort, der Geborgenheit schenkt, Klarheit ausstrahlt und Raum für neue Geschichten bietet: Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus in Vilsheim / Langenvils verbindet ländliche Idylle mit moderner Wohnkultur. Eingebettet in die ruhige Natur des Vilstals und dennoch stadtnah gelegen, entfaltet dieses Zuhause eine ganz besondere Ausstrahlung – harmonisch, stilvoll und authentisch.

Die Immobilie wurde in den Jahren 2021/22 umfassend und mit viel Feingefühl kernsaniert. Auf ca. 209 m² Wohnfläche erstrecken sich sechs großzügige Zimmer, die durch offene Grundrisse, eine natürliche Lichtführung und eine klare Formensprache beeindrucken. Edle Materialien und stimmige Farbwelten schaffen eine warme, einladende Atmosphäre.

Die maßgefertigte Küche vom Schreiner mit modernen Geräten und hochwertigen Oberflächen ist nicht nur ein funktionaler Mittelpunkt, sondern ein Ort der Begegnung. Bodentiefe Fenster verbinden den Innenraum fließend mit dem Außenbereich – hier öffnet sich das Leben zum Garten, zur Natur, zum Licht.

Das rund 839 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt: Eine großzügige Terrasse mit edlem Naturstein, ein naturnaher Schwimmteich mit Holzdeck, Außendusche und ein automatisches Bewässerungssystem machen den Außenbereich zu einer Oase der Entspannung.

Auch technisch überzeugt das Haus mit einem modernen, energieeffizienten Konzept – inklusive Photovoltaik, Solarunterstützung und intelligenter Steuerung. Hochwertige Fenster, smarte Beschattung und stimmige Einbauten unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein durchdachter Grundriss, ein stilvolles Bad mit Wäscheabwurf, maßgefertigte Schränke, Sichtestrich und viele weitere liebevolle Details runden das Gesamtbild ab.

Drei Außenstellplätze sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die ruhige Lage am Ortsrand verspricht Privatsphäre!

Dieses Haus ist mehr als vier Wände. Es ist ein Lebensgefühl. Ein Zuhause, das Wärme ausstrahlt, Freiheit schenkt und Raum für das Wesentliche lässt.

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



https://tour.giraffe360.com/214fc764023b40bd8d27d8e593d4390b/



Dettagli dei servizi

Die Highlights auf einen Blick:

- * Energieeffizienzklasse A+
- * Kernsanierung 2021/22 mit hochwertigen Materialien
- * Ca. 209 m² Wohnfläche auf drei Etagen
- * Großzügiges Grundstück mit ca. 839 m² Fläche
- * Design-Schreinerküche mit Fenix-Oberflächen

Integrierter Weinschrank (2 Zonen), Quooker, Miele-Geräte

- * Offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- * Schwimmteich (11 × 3 m) mit Holzdeck (Sommer 2024)
- * Außendusche & Terrasse mit schwarzem Granit
- * Automatisches Bewässerungssystem im Garten
- * Sichtestrich in Eingangsbereich, Büro & Gäste-WC
- * Fugenloses Bad mit Einbauten & Wäscheabwurf
- * Maßgefertigte Fliegengitter in Wohn- & Schlafräumen
- * Flächenbündige Holz-Alu-Fenster (RAL 9005, Haidl)
- * Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpentechnik
- * Photovoltaikanlage (11,75 kWp) & Solarunterstützung
- * Raffstore mit smarter Steuerung (Somfy)
- * Elektrische Dachfenster mit Regensensor
- * Haustür mit Fingerprint-System
- * LAN-Netzwerksteckdosen in den Haupträumen
- * Drei Außenstellplätze & eine Garage
- * 360-Grad-Tour verfügbar



Tutto sulla posizione

Lage – Leben, wo andere durchatmen

Langenvils, ein Ortsteil der Gemeinde Vilsheim, liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des niederbayerischen Vilstals – nur wenige Kilometer südlich von Landshut. Die Lage verbindet auf ideale Weise ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt sowie überregionaler Infrastruktur.

Das Dorfleben in Langenvils ist geprägt von Gemeinschaft und gelebtem Miteinander. Ein aktives Vereinsleben – von Sport über Musik bis zur Freiwilligen Feuerwehr – schafft Raum für Engagement, Zusammenhalt und lokale Feste. Familien profitieren von einem wertschätzenden Umfeld, in dem Nachbarschaft nicht nur ein Wort ist, sondern täglich gelebt wird.

Vilsheim bietet mit mehreren Kindertagesstätten – darunter ein Naturkindergarten und eine liebevoll geführte Kinderkrippe – sowie einer Grundschule ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot für junge Familien. Eine Gemeindebücherei, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Postagentur runden die Nahversorgung ab.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man die Bundesstraße B15, die direkt nach Landshut führt. Von dort besteht Anschluss an die A92 in Richtung München. Die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in etwa 50 Minuten erreichbar, der Flughafen München in rund 35 Minuten – ideal für Berufspendler, Vielflieger und Familien, die international vernetzt sind.

Ob für Ruhe suchende Städter, naturverbundene Familien oder Pendler mit Wunsch nach Lebensqualität – Langenvils ist ein Ort, der entschleunigt, verbindet und begeistert.



Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.4.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 27.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts It. Energieausweis ist 1986.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.



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