

Landshut

# Repräsentative Stadtvilla – Architektur & Technik auf höchstem Niveau

*Objektnummer: 26085008*



**KAUFPREIS: 1.980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 400 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26085008                  |
| Wohnfläche   | ca. 160 m <sup>2</sup>    |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 4                         |
| Baujahr      | 2023                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.980.000 EUR                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche  | ca. 110 m <sup>2</sup>                                                 |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung            |

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Umweltwärme      | Endenergiebedarf            | 14.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.01.2036       | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
| Befuerung                  | Erdwärme         | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

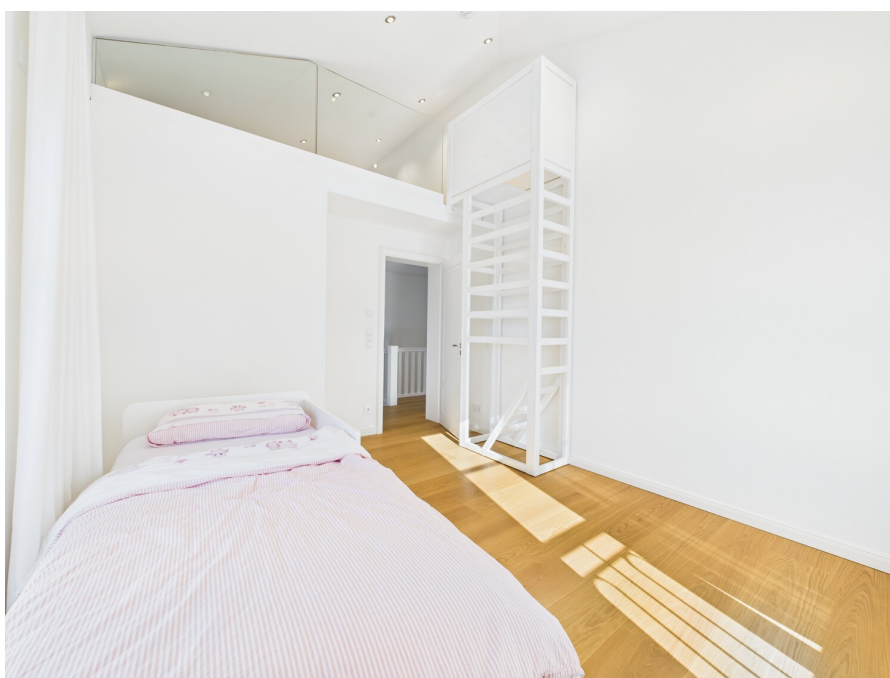
## Die Immobilie





Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

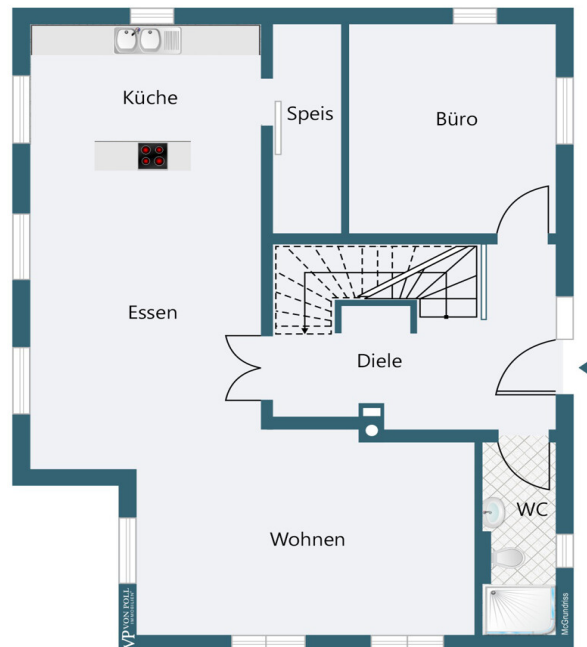
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



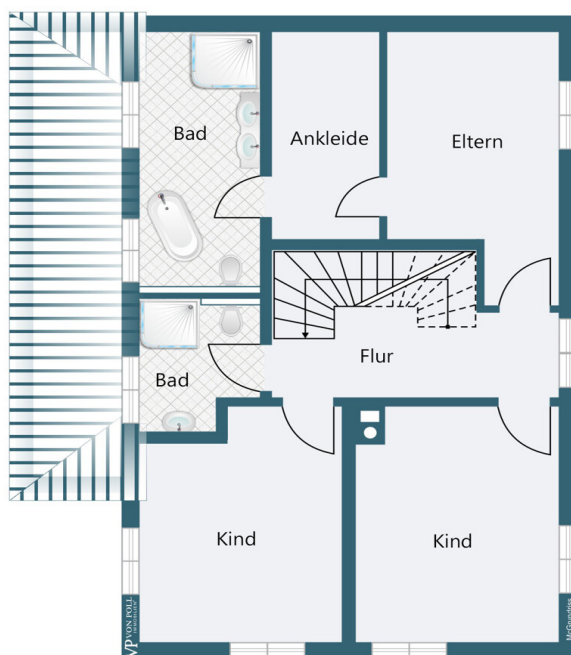
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

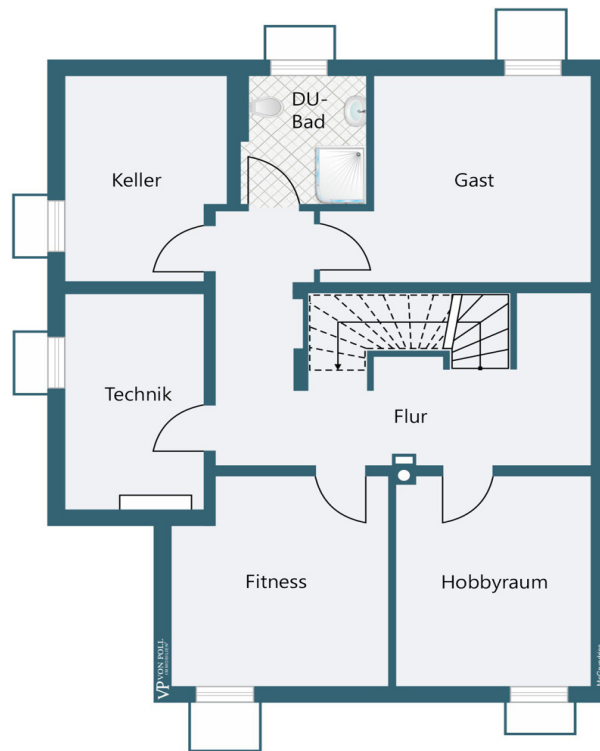
Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Stadtvilla aus dem Baujahr 2023 vereint klare Eleganz mit modernstem Wohnkomfort und kompromissloser Qualität. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier Architektur, Raumwirkung und Materialien perfekt aufeinander abgestimmt sind: extrahohe Decken, klare Linien und eine durchgängige, hochwertige Ausführung über alle Ebenen hinweg.

Das Herzstück bildet der offene Wohn-Ess-Bereich mit High-End-Küche, Kochinsel und stimmungsvoller indirekter Beleuchtung. Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-/Arbeitszimmer und ein Gäste-Duschbad abgerundet.

Über den großzügigen offenen Flur gelangt man in die Familienräume im Obergeschoss, darunter ein Eltern-Schlafzimmer mit Walk-in-Ankleide und Bad en-suite, sowie zwei Kinderzimmer mit eigenem Bad mit Regendusche.

Insgesamt sorgen vier exklusive Bäder mit großformatigen Designfliesen, bodengleichen Duschen und einer freistehenden Badewanne im Masterbad für luxuriöses Ambiente. Maßgefertigte Schreinerarbeiten, individuelle Kassettentüren, Holzsprossenfenster mit Bauhaus-Beschlägen und ein elegantes Holztreppengeländer mit indirekter Beleuchtung unterstreichen die Liebe zum Detail.

Edles, geöltes Eichendielenparkett mit weißen Sockelleisten prägt sämtliche Geschosse – einschließlich des vollständig ausgebauten und attraktiv gestalteten Untergeschosses. Dieses bietet nicht nur großzügige Nutzflächen, sondern zusätzliche, vielseitig nutzbare Räume und Zimmer, die sich ideal als Gäste-, Arbeits-, Fitness- oder Wellnessbereiche eignen.

Modernste Gebäudetechnik sorgt für höchsten Komfort und Nachhaltigkeit: Grundwasserwärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Geschossen, Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion, Alarm- und Videoanlage, Wasserenthärtung, Glasfaseranschluss sowie vorbereitete Saunanutzung im Untergeschoss.

Der beheizte Pool mit Oberflurrollo und vollautomatischer Wasseraufbereitung rundet dieses außergewöhnliche Gesamtbild ab.

Ein Zuhause mit Stil und zeitloser Wertigkeit.



**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Repräsentative Stadtvilla im zeitgenössischen Neoklassizismus
- \* Baujahr 2023 – neuwertiger Zustand
- \* Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit großzügiger Raumwirkung
- \* Zusätzlich ca. 120 m<sup>2</sup> vollständig ausgebaute Nutzfläche
- \* Hochwertig gestaltetes Untergeschoss mit zusätzlichen, vollwertig nutzbaren Zimmern
- \* Extrahohe Decken auf allen Ebenen für ein außergewöhnliches Raumgefühl
- \* Durchgängig verlegtes, geöltes Eichendielenparkett mit weißen Sockelleisten
- \* Fußbodenheizung in allen Geschossen, individuell pro Raum steuerbar
- \* Vier exklusiv ausgestattete Bäder auf Hotelniveau
- \* Masterbad mit freistehender Badewanne und Regendusche
- \* Bodengleiche Duschen in allen Bädern, teils mit Dusch-WC-Funktion
- \* Maßgefertigte Schreiner-Kassettentüren und Türzargen
- \* Individuelle Holzsprossenfenster mit hochwertigen Bauhaus-Beschlägen
- \* Schreinergefertigtes Holztreppengeländer mit indirekter Stufenbeleuchtung
- \* High-End-Küche mit Bora-Kochsystem, Dampfgarer und Miele-Geräten
- \* Großzügige Kücheninsel mit indirekter Beleuchtung und hochwertigen Materialien
- \* Maßgefertigte Schreiner-Einbauten in Ankleide, Speisekammer und Entrée
- \* Holzbefuerter Kaminofen als atmosphärischer Mittelpunkt im Wohnbereich
- \* Modernste Haustechnik mit Grundwasserwärmepumpe
- \* In-Dach-Photovoltaikanlage mit Stromspeicher und Notstromfunktion
- \* Alarmanlage mit Fensterkontakten, Bewegungsmeldern und Videoüberwachung
- \* Glasfaseranschluss für höchste digitale Anforderungen
- \* Beheizter Pool mit automatischem Oberflurrollo und vollautomatischer Wasseraufbereitung
- \* Garage mit 11 kW Wallbox, Erweiterung auf zweite Wallbox möglich
- \* Energieeffizienzklasse A+ für nachhaltiges und zukunftssicheres Wohnen

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Alles zum Standort

Die Stadtvilla liegt in absolut der begehrtesten und zugleich urbansten Wohnlagen von Landshut. Das Umfeld verbindet ruhiges, hochwertiges Wohnen mit einem aktiven Stadtleben und kurzen Wegen zu Freizeit, Sport und Natur.

Familien profitieren von einer sehr guten Bildungs- und Freizeitstruktur: Schulen, Kindergärten sowie eine Schwimmschule befinden sich in kurzer Distanz. Sportbegeisterte schätzen die Nähe zu modernen Sportanlagen, Fußballplätzen und Eishallen – mit traditionsreichen Sportvereinen und Trainingsstätten.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zu den Isarauen sowie zur Flutmulde, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Ob Joggen, Radfahren, Spaziergänge oder entspannte Stunden im Grünen – hier treffen naturnahe Erholung und urbaner Lebensstil unmittelbar aufeinander. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für Kinder, Jugendliche und aktive Erwachsene.

Die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Boutiquen und kulturellen Angeboten ist fußläufig oder bequem mit dem Fahrrad erreichbar und verleiht dem Standort eine lebendige, urbane Note. Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Über die im Handumdrehen erreichbare Bundesautobahn A92 bestehen schnelle Verbindungen Richtung München sowie zum Flughafen München, der in rund 20 Fahrminuten erreichbar ist.

Diese Lage steht für ein modernes, aktives und zugleich entspanntes Lebensgefühl – urban, familienfreundlich und eingebettet in eine der attraktivsten Wohngegenden Landshuts.

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregistersauszugs, 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.

**Objektnummer: 26085008 - 84034 Landshut**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**