

Vilsheim

Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in Villa am Waldrand von Vilsheim – Ihr neues Zuhause!

Property ID: 24085075



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 134,26 m² • ROOMS: 4

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

At a glance

Property ID	24085075
Living Space	ca. 134,26 m²
Floor	1
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	2020
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	595.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 12 m²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	16.09.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	36.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



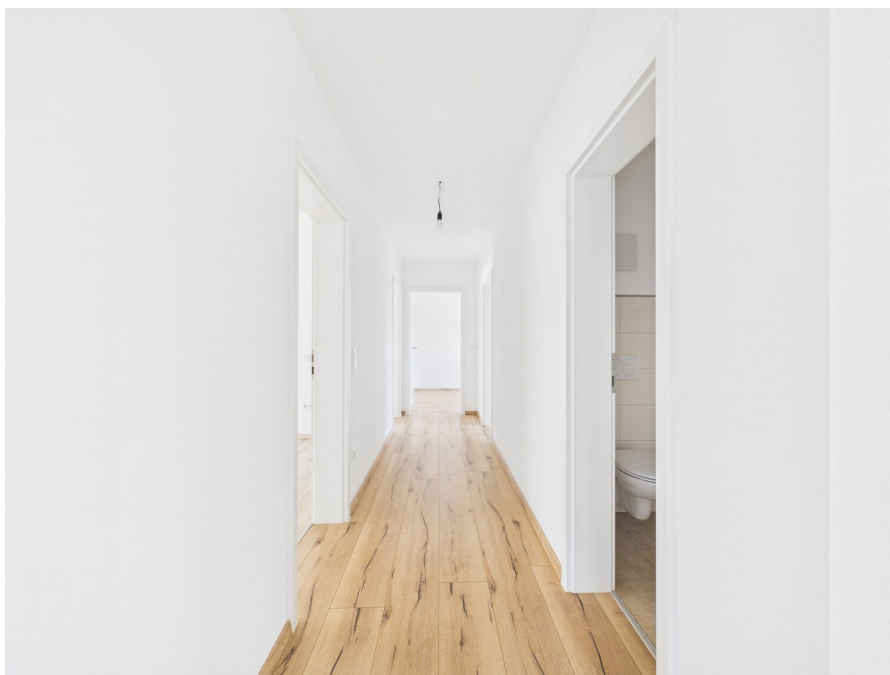
Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



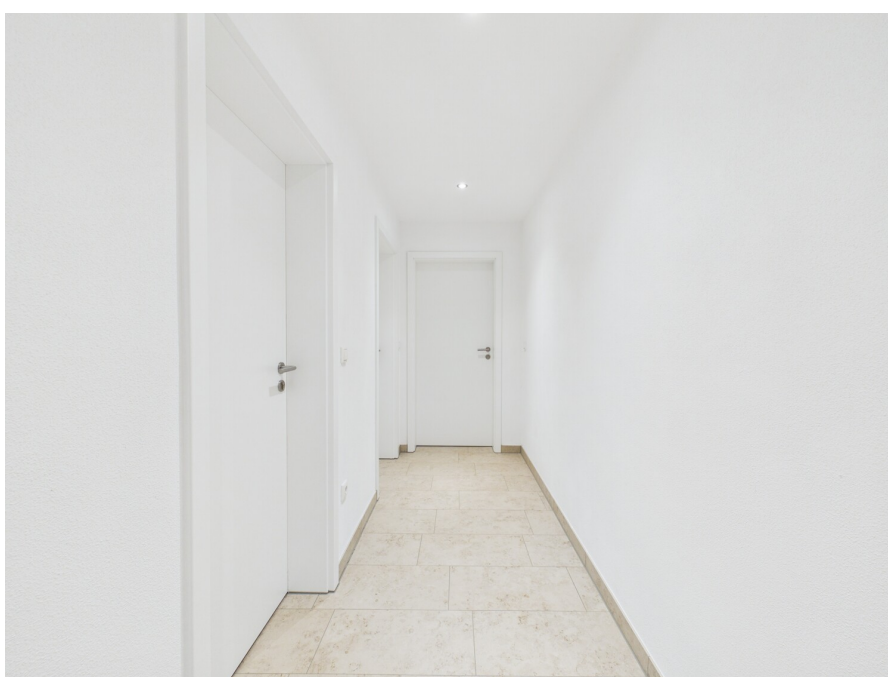
Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property



VP VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



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.

Capital
REAL ESTATE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Empfohlen von
von Poll Immobilien

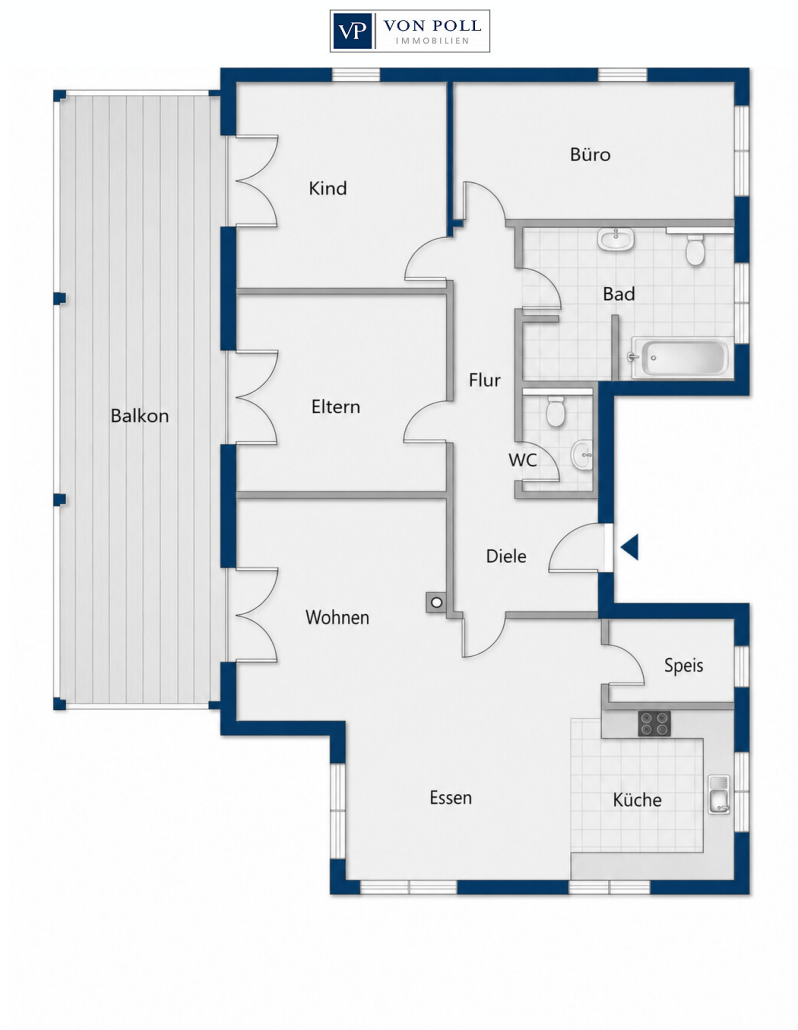
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitaler Vorreiter
030205
Bester Service- und Kundenkontakt
von Poll Immobilien

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITSGEBER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

A first impression

Diese außergewöhnliche 4-Zimmer-Wohnung in einer exklusiven Villa am idyllischen Waldrand von Vilsheim vereint modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein einzigartiges Wohngefühl. In ruhiger Ortsrandlage genießen Sie ein stilvolles Zuhause mit viel Privatsphäre und einer harmonischen Verbindung aus Natur und zeitgemäßem Komfort.

Auf ca. 134 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit großzügigem, lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, offener Küche, drei flexibel nutzbaren Schlafzimmern sowie einem stilvollen Badezimmer und separatem Gäste-WC. Hochwertige Materialien, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und eine energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe sorgen für nachhaltigen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist der rund 42 m² große Balkon, der mit seinem herrlichen Blick ins Grüne zu jeder Tageszeit zum Verweilen einlädt. Ob entspanntes Frühstück, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Stunden im Freien – hier genießen Sie ein außergewöhnliches Wohnambiente in naturnaher Umgebung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei Außenstellplätze sowie einen eigenen Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum.

Ein weiterer großer Pluspunkt: Die Wohnung steht bereits leer und kann sofort bezogen werden. Lange Wartezeiten entfallen – Sie können Ihr neues Zuhause unmittelbar nach dem Kauf beziehen.

Ob für Familien, Paare mit gehobenem Platzbedarf oder anspruchsvolle Eigennutzer – diese Immobilie überzeugt durch ihre Großzügigkeit, ihre hochwertige Ausstattung und die begehrte Wohnlage. Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen in naturnaher Umgebung und gleichzeitig in kurzer Entfernung zur Stadt Landshut suchen.

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- * Ca. 134 m² großzügige Wohnfläche
- * Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in hochwertiger Villa
- * Ruhige Waldrandlage in moderner Neubausiedlung
- * Ca. 42 m² großer Sonnenbalkon mit Weitblick
- * Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich
- * Energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe (Klasse A)
- * Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- * Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Rollläden
- * Modernes Badezimmer sowie separates Gäste-WC
- * Eigener Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum
- * Zwei Außenstellplätze direkt am Haus
- * Baujahr 2020 – neuwertiger Zustand
- * Sofort bezugsfrei – ohne Wartezeit einziehen
- * Nur wenige Minuten nach Landshut – perfekte Kombination aus Natur, Ruhe und hervorragender Anbindung

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

All about the location

Vilsheim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Landshut und verbindet ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt. Die exklusive Wohnung befindet sich in einer modernen Neubausiedlung am ruhigen Ortsrand – direkt angrenzend an den Waldrand. Hier genießen Sie ein naturnahes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre, unverbaubaren Ausblicken und zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür.

Der Ort bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Kindergarten, Grundschule sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in kurzer Entfernung. Ein reges Vereinsleben und zahlreiche Freizeitangebote machen Vilsheim besonders attraktiv für Familien, Paare und alle, die eine hohe Lebensqualität schätzen.

Die nahegelegene Stadt Landshut erreichen Sie in rund 15 Minuten. Über die Bundesstraßen B15, B11 und B299 sowie die Autobahn A92 bestehen hervorragende Verbindungen in Richtung München, Flughafen München, Dingolfing, Regensburg und Deggendorf. Dadurch eignet sich der Standort auch ideal für Berufspendler.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, naturnaher Umgebung und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diese Immobilie zu einem Wohnort, an dem sich Lebensqualität und Alltag perfekt miteinander verbinden.

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24085075 - 84186 Vilsheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com