

Landshut / Achdorf

# Erfüllen Sie sich Ihren Modernen Neubutraum mit Blick auf unsere Landshuter Wahrzeichen!

Objektnummer: 23085133

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 448 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

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

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Auf einen Blick

|              |              |
|--------------|--------------|
| Objektnummer | 23085133     |
| Wohnfläche   | ca. 200,5 m² |
| Zimmer       | 5            |
| Schlafzimmer | 3            |
| Badezimmer   | 2            |
| Baujahr      | 2024         |
| Stellplatz   | 2 x Garage   |

|             |                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.545.000 EUR                                                      |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                    |
| Provision   | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 55 m²                                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Balkon                                         |

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergiebedarf            | 30.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2033             | Energie-Effizienzklasse     | A             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2024          |

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Die Immobilie



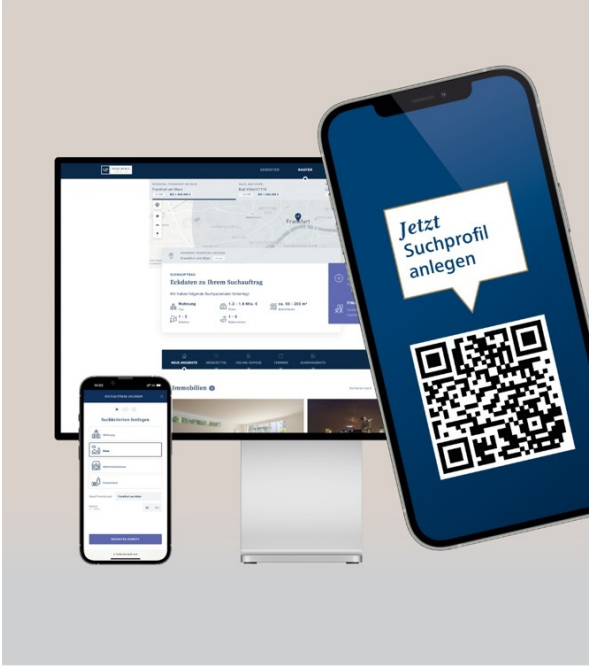
Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## 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



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

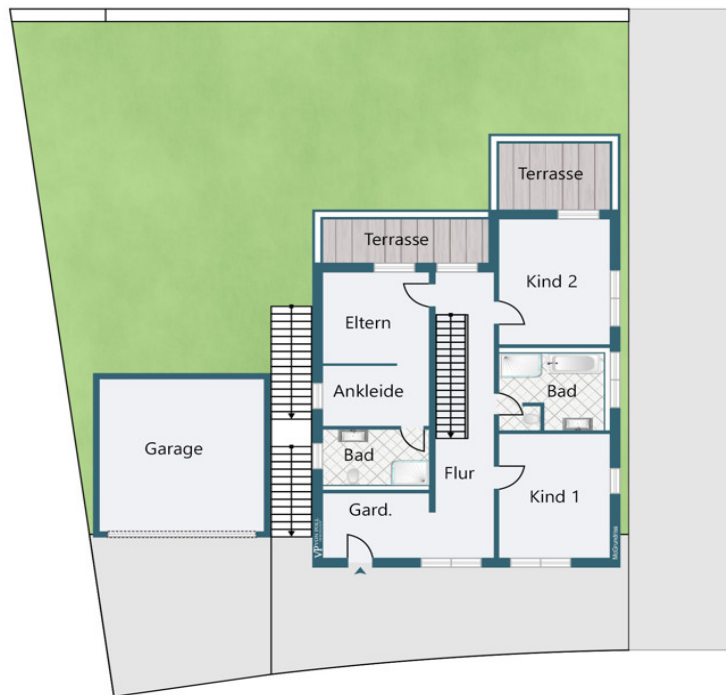
**0871 - 96 59 98 0**

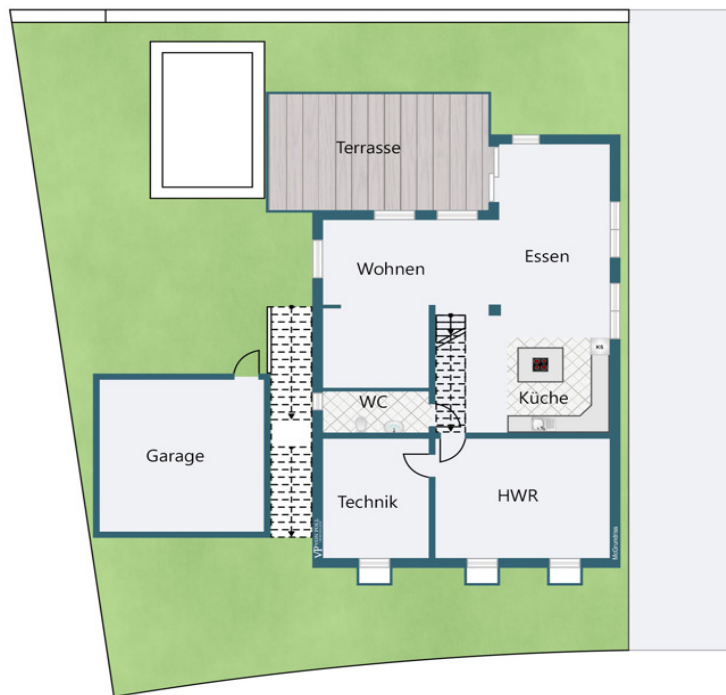
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## 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: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Ein erster Eindruck

Erfüllen Sie sich Ihren Modernen Neubutraum mit Blick auf unsere Landshuter Wahrzeichen! Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihren Platz auf dem Birkenberg in Landshut. Erleben Sie die perfekte Mischung aus Natur, Ruhe und urbanem Lebensstil. Hier erwartet Sie ein Wohngebiet, das keine Wünsche offen lässt. Erfüllen Sie sich Ihren Neubau-Traum in einer der begehrtesten Lagen Landshuts! Dieses schlüsselfertige Einfamilienhaus bietet Ihnen auf einem ca. 550 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>. Ideal für Familien oder Pärchen, besticht das Haus durch eine hochwertige Ausstattung und eine moderne Architektur mit einer schönen Aufteilung. Genießen Sie den wunderschönen Blick über Landshut! Was dieses Angebot besonders attraktiv macht, ist die Möglichkeit, aktiv in die Planung mit einzusteigen und Ihre eigenen Ideen einzubringen. Sie werden dabei von erfahrenen Firmen und Projektanten begleitet, um sicherzustellen, dass Ihr Traumhaus genau Ihren Vorstellungen entspricht. Auf Anfrage erhalten Sie weitere Informationen und die detaillierte Baubeschreibung. Die Lage des Hauses bietet Ihnen zudem die beste Anbindung in die Stadt, zum Flughafen und nach München. Sie profitieren von einer optimalen Verkehrsanbindung und können bequem alle wichtigen Ziele erreichen. Warten Sie nicht länger und sichern Sie sich jetzt Ihren Neubau-Traum in einer der begehrtesten Lagen Landshuts!

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Ausstattung und Details

Highlights auf einen Blick:

- \* Rötzer-Ziegel-Element-Haus für beste Qualität und Wärmedämmung
- \* Moderner Neubau mit zeitgemäßem Design und hochwertigen Materialien
- \* Effizienzhaus-Standard für geringen Energieverbrauch und niedrige Betriebskosten
- \* Luftwärmepumpe für umweltfreundliche und kosteneffiziente Heizung
- \* 3-fach-Kunststofffenster für optimalen Schallschutz und Wärmeeffizienz
- \* Zeitgemäßer Grundriss für optimalen Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten
- \* Professionelle Baubetreuung für eine reibungslose und stressfreie Abwicklung
- \* Bewährte Qualitätsnormen für ein langlebiges und hochwertiges Zuhause
- \* Möglichkeit, sich aktiv in die Planung einzubringen, um Ihr Traumhaus zu gestalten
- \* Traumhafter Blick über die Stadt von Ihrem neuen Zuhause aus
- \* Beste Verkehrsanbindung für schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Alles zum Standort

Der Birkenberg in Landshut ist eine der begehrtesten Lagen der Stadt. Hier erwartet Sie ein idyllisches Wohngebiet mit einer wunderschönen Umgebung und einem atemberaubenden Blick über Landshut. Die Lage bietet Ihnen eine perfekte Mischung aus Ruhe und Nähe zur Stadt. Sie können die Natur genießen und gleichzeitig von einer optimalen Anbindung profitieren. Die Innenstadt von Landshut ist nur wenige Minuten entfernt und bietet Ihnen eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten. Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Sie erreichen den Flughafen und München schnell und bequem. Damit sind Sie bestens vernetzt und können alle wichtigen Ziele problemlos erreichen. Der Birkenberg ist besonders für Familien und Pärchen ideal. Hier finden Sie ein perfektes Zuhause, um Ihre Träume zu verwirklichen. Die großzügigen Grundstücke bieten Ihnen genügend Platz für Ihre individuellen Gestaltungsideen. Ob ein gemütlicher Garten, eine Terrasse mit Blick über die Stadt oder ein Spielplatz für die Kinder - hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen.

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 30.50 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. 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 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.

Objektnummer: 23085133 - 84036 Landshut / Achdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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