

Vilsbiburg / Grub

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

Objektnummer: 25085048

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 534 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

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

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25085048                  |
| Wohnfläche   | ca. 171 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1999                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 640.000 EUR                                                            |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                   |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche                 | ca. 27 m²                                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin                                       |

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                   |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht   | Endenergieverbrauch         | 164.08 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 13.05.2035      | Energie-Effizienzklasse     | F                 |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1999              |

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Die Immobilie



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsführer

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: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## 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: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Ein erster Eindruck

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?m<sup>2</sup> 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 können Sie sich in der 360°-Rundgang einen ersten Eindruck von der Immobilie verschaffen:

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

Vereinbaren Sie jetzt Ihren Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Ausstattung und Details

### Highlights der Immobilie

- \* Split-Level-Architektur mit fünf Ebenen
- \* Großzügige ca. 171?m<sup>2</sup> 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 Frestellplätze
- \* Massivbauweise mit hochwertiger Ausstattung
- \* Zentrale, aber ruhige Lage in Vilsbiburg nahe Schule, Stadt und Krankenhaus

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.5.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 164.08 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25085048 - 84137 Vilsbiburg / Grub

## 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)