

Landshut / Auloh

# Modernes Landhausidyll in Landshut-Auloh am Stausee – Wohnen mit Stil und Substanz

Objektnummer: 23085032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 396 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

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

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 23085032   |
| Wohnfläche   | ca. 140 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2017       |
| Stellplatz   | 2 x Garage |

|             |                                                                          |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 795.000 EUR                                                              |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision 3 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                                   |
| Nutzfläche  | ca. 110 m²                                                               |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche          |

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 50.74 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.02.2025      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2017          |

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## 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  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

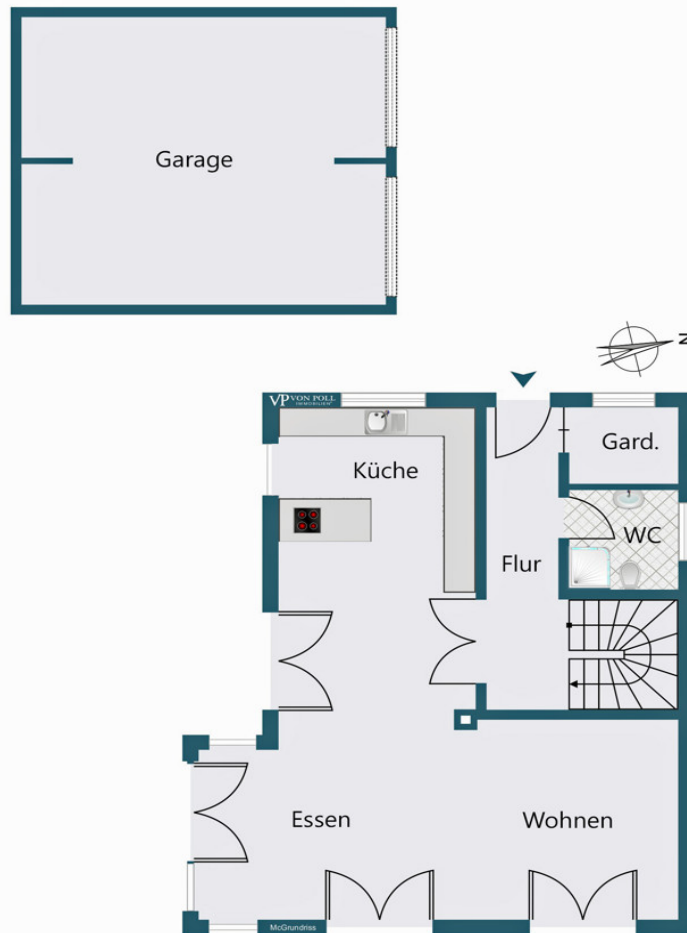
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

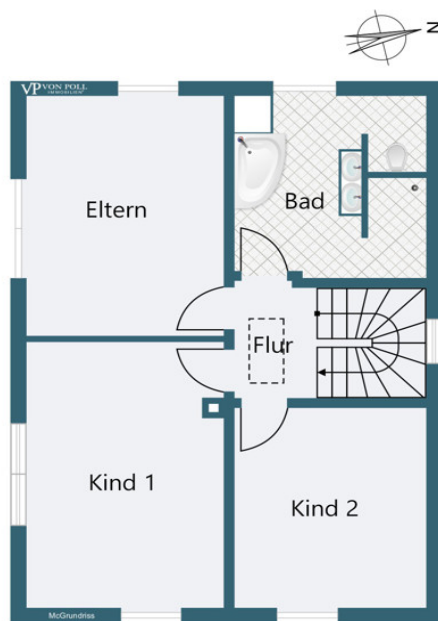
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

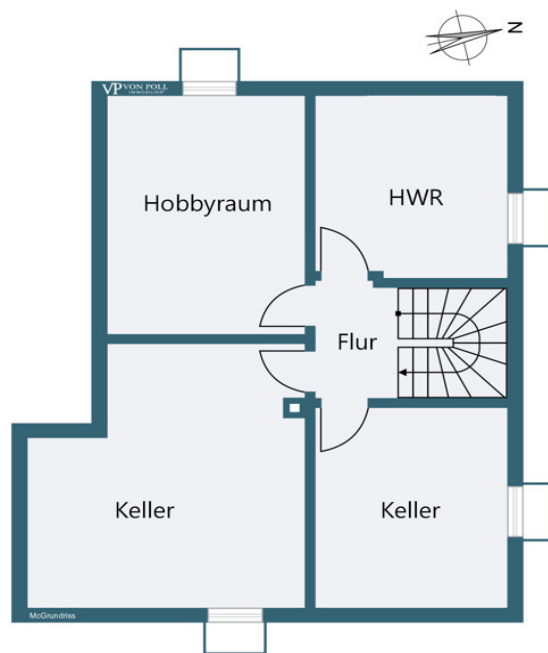
Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## 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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Ein erster Eindruck

Ein Haus, das Herz und Sinne anspricht: Dieses geschmackvoll gestaltete Einfamilienhaus vereint ländliche Eleganz mit zeitgemäßer Architektur – eingebettet in eine ruhige Wohnlage im beliebten Stadtteil Auloh.

Das 2017 erbaute Landhaus bietet auf drei Ebenen rund 140?m<sup>2</sup> durchdacht geschnittene Wohnfläche. Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einer harmonischen Gestaltung, hochwertigen Materialien und einem stimmigen Farbkonzept, das sich wie ein roter Faden durch alle Räume zieht.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Sonnenterrasse – ideal für gesellige Abende oder entspannte Stunden im Grünen. Die Küche ist separiert, funktional und stilvoll eingerichtet – perfekt für Hobbyköche mit Anspruch. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Das Obergeschoss punktet mit einem großzügigen Elternschlafzimmer sowie zwei Kinder- oder Arbeitszimmern – alle mit schönem Parkettboden und viel Licht. Das moderne Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne lässt keine Wünsche offen.

Im Untergeschoss finden sich neben einem praktischen Hauswirtschaftsraum auch ein wohnlich ausgebauter Hobbyraum – vielseitig nutzbar als Homeoffice, Fitnessbereich oder Gästezimmer.

Die Ausstattung des Hauses überzeugt auf ganzer Linie: dreifach verglaste Fenster, Rollläden, Fußbodenheizung in allen Räumen, moderne Gaszentralheizung und ein insgesamt energieeffizientes Konzept.

Die Lage? Familienfreundlich, naturnah und stadtnah zugleich – mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung in die Landshuter Innenstadt.

Ein Haus zum Wohlfühlen – mit Charakter, Qualität und Stil.



Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Modernes Landhaus aus 2017
- \* Ca. 140?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen
- \* Familienfreundlicher Grundriss mit 3 Schlafzimmern
- \* Offener Wohn-/Essbereich mit Terrassenzugang
- \* Hochwertiger Parkettboden im Obergeschoss
- \* Fußbodenheizung im gesamten Haus
- \* Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Rollläden
- \* Modernes Bad mit Wanne & bodengleicher Dusche
- \* Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- \* Ausgebauter Hobbyraum im Untergeschoss
- \* Energieeffiziente Gaszentralheizung
- \* Sonnige Terrasse & gepflegter Gartenbereich
- \* Ruhige Wohnlage am Stausee in Auloh
- \* Nahversorgung, Schule & Kindergarten fußläufig
- \* Top-Anbindung über A92, B299 & Stadtbus

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Alles zum Standort

Wohnen, wo andere spazieren gehen – familienfreundliche Lage am Stausee in Landshut-Auloh

Auloh zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Landshuter Stadtgebiet – besonders bei Familien. Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft mit vielen Kindern, punktet dieser charmante Stadtteil durch seine ruhige, naturnahe Lage direkt am Stausee und zugleich durch seine hervorragende Anbindung in die Innenstadt.

Die Umgebung ist geprägt von freundlichem Miteinander, aktiven Nachbarn und einem lebendigen Vereinsleben, das von Sport über Musik bis hin zu kulturellen Aktivitäten reicht – ein ideales Umfeld für Kinder und Familien, die Gemeinschaft schätzen. Spaziergänge entlang des Wassers, Radtouren oder einfach ein Nachmittag am See gehören hier zum Alltag. Das beliebte Naherholungsgebiet Gretlmühle ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlichen Freizeitwert mitten im Grünen.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine Bäckerei, Ärzte, Apotheken sowie ein gemütlicher Italiener vor Ort sorgen für kurze Wege und eine angenehme Lebensqualität. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Verkehrstechnisch ist Auloh hervorragend angebunden: Über die B299 oder die nahegelegene A92 gelangen Sie schnell in Richtung München oder Deggendorf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Landshuter Stadtbusse, die regelmäßig verkehren.

Auloh bietet das Beste aus zwei Welten: die Nähe zur Stadt und das Gefühl von ländlicher Idylle. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Gemeinschaft vereint – perfekt für alle, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten.

Objektnummer: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.2.2025.  
Endenergiebedarf beträgt 50.74 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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: 23085032 - 84036 Landshut / Auloh

## 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)