

Vilsheim / Langenvils

# Ein Zuhause zum Verlieben – Stilvoll wohnen im idyllischen Vilstal - Energieeffizienzklasse A+

Objektnummer: 25085041

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209,44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 839 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

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

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25085041                  |
| Wohnfläche   | ca. 209,44 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1988                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |                                                                        |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 1.145.000 EUR                                                          |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                        |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                              |
| Bauweise              | Massiv                                                                 |
| Nutzfläche            | ca. 120 m <sup>2</sup>                                                 |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                       |

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |                   |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergieverbrauch         | 27.70 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035             | Energie-Effizienzklasse     | A+                |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 1986              |



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## 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:

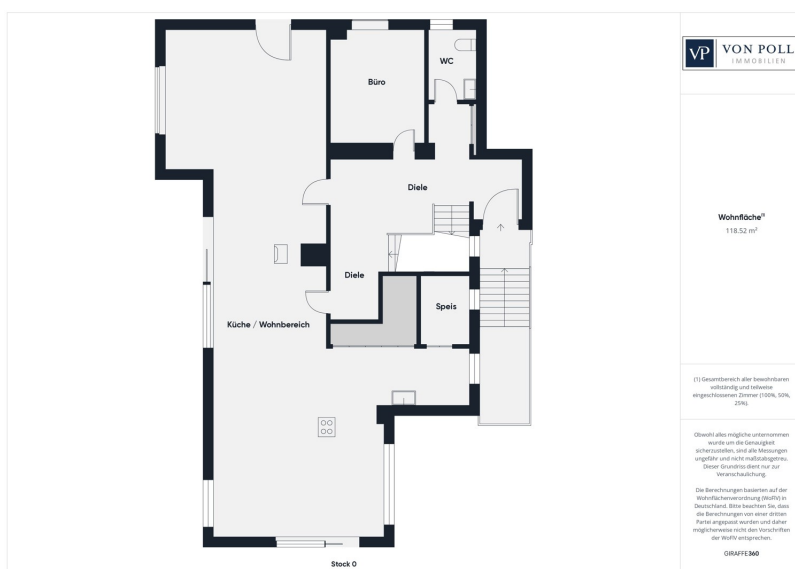
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## 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: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Ein erster Eindruck

Ein Ort, der Geborgenheit schenkt, Klarheit ausstrahlt und Raum für neue Geschichten bietet: Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus in Vilsheim / Langenvils verbindet ländliche Idylle mit moderner Wohnkultur. Eingebettet in die ruhige Natur des Vilstals und dennoch stadtnah gelegen, entfaltet dieses Zuhause eine ganz besondere Ausstrahlung – harmonisch, stilvoll und authentisch. Die Immobilie wurde in den Jahren 2021/22 umfassend und mit viel Feingefühl kernsaniert. Auf ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstrecken sich sechs großzügige Zimmer, die durch offene Grundrisse, eine natürliche Lichtführung und eine klare Formensprache beeindrucken. Edle Materialien und stimmige Farbwelten schaffen eine warme, einladende Atmosphäre. Die maßgefertigte Küche vom Schreiner mit modernen Geräten und hochwertigen Oberflächen ist nicht nur ein funktionaler Mittelpunkt, sondern ein Ort der Begegnung. Bodentiefe Fenster verbinden den Innenraum fließend mit dem Außenbereich – hier öffnet sich das Leben zum Garten, zur Natur, zum Licht. Das rund 839 m<sup>2</sup> große Grundstück ist liebevoll angelegt: Eine großzügige Terrasse mit edlem Naturstein, ein naturnaher Schwimmteich mit Holzdeck, Außendusche und ein automatisches Bewässerungssystem machen den Außenbereich zu einer Oase der Entspannung. Auch technisch überzeugt das Haus mit einem modernen, energieeffizienten Konzept – inklusive Photovoltaik, Solarunterstützung und intelligenter Steuerung. Hochwertige Fenster, smarte Beschattung und stimmige Einbauten unterstreichen den gehobenen Anspruch. Ein durchdachter Grundriss, ein stilvolles Bad mit Wäscheabwurf, maßgefertigte Schränke, Sichtestrich und viele weitere liebevolle Details runden das Gesamtbild ab. Drei Außenstellplätze sowie eine Garage bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Die ruhige Lage am Ortsrand verspricht Privatsphäre! Dieses Haus ist mehr als vier Wände. Es ist ein Lebensgefühl. Ein Zuhause, das Wärme ausstrahlt, Freiheit schenkt und Raum für das Wesentliche lässt. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/214fc764023b40bd8d27d8e593d4390b/>

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Energieeffizienzklasse A+
- \* Kernsanierung 2021/22 mit hochwertigen Materialien
- \* Ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen
- \* Großzügiges Grundstück mit ca. 839 m<sup>2</sup> Fläche
- \* Design-Schreinerküche mit Fenix-Oberflächen  
Integrierter Weinschrank (2 Zonen), Quooker, Miele-Geräte
- \* Offener, lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- \* Schwimmteich (11 × 3 m) mit Holzdeck (Sommer 2024)
- \* Außendusche & Terrasse mit schwarzem Granit
- \* Automatisches Bewässerungssystem im Garten
- \* Sichtestrich in Eingangsbereich, Büro & Gäste-WC
- \* Fugenloses Bad mit Einbauten & Wäscheabwurf
- \* Maßgefertigte Fliegengitter in Wohn- & Schlafräumen
- \* Flächenbündige Holz-Alu-Fenster (RAL 9005, Haidl)
- \* Fußbodenheizung & moderne Wärmepumpentechnik
- \* Photovoltaikanlage (11,75 kWp) & Solarunterstützung
- \* Raffstore mit smarter Steuerung (Somfy)
- \* Elektrische Dachfenster mit Regensensor
- \* Haustür mit Fingerprint-System
- \* LAN-Netzwerksteckdosen in den Haupträumen
- \* Drei Außenstellplätze & eine Garage
- \* 360-Grad-Tour verfügbar



Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Alles zum Standort

Lage – Leben, wo andere durchatmen Langenvils, ein Ortsteil der Gemeinde Vilsheim, liegt eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des niederbayerischen Vilstals – nur wenige Kilometer südlich von Landshut. Die Lage verbindet auf ideale Weise ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Stadt sowie überregionaler Infrastruktur. Das Dorfleben in Langenvils ist geprägt von Gemeinschaft und gelebtem Miteinander. Ein aktives Vereinsleben – von Sport über Musik bis zur Freiwilligen Feuerwehr – schafft Raum für Engagement, Zusammenhalt und lokale Feste. Familien profitieren von einem wertschätzenden Umfeld, in dem Nachbarschaft nicht nur ein Wort ist, sondern täglich gelebt wird. Vilsheim bietet mit mehreren Kindertagesstätten – darunter ein Naturkindergarten und eine liebevoll geführte Kinderkrippe – sowie einer Grundschule ein umfassendes Betreuungs- und Bildungsangebot für junge Familien. Eine Gemeindebücherei, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke und Postagentur runden die Nahversorgung ab. Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend: In wenigen Minuten erreicht man die Bundesstraße B15, die direkt nach Landshut führt. Von dort besteht Anschluss an die A92 in Richtung München. Die Landeshauptstadt ist mit dem Auto in etwa 50 Minuten erreichbar, der Flughafen München in rund 35 Minuten – ideal für Berufspendler, Vielflieger und Familien, die international vernetzt sind. Ob für Ruhe suchende Städter, naturverbundene Familien oder Pendler mit Wunsch nach Lebensqualität – Langenvils ist ein Ort, der entschleunigt, verbindet und begeistert.

Objektnummer: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 27.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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 Handelsregisterauszugs, 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: 25085041 - 84186 Vilsheim / Langenvils

## 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)