

Landshut

# Exklusive Garten-Maisonette mit Stil, Privatsphäre, A+ Effizienz – wenige Gehminuten zur Altstadt

*CODE DU BIEN: 25085028-2*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PRIX D'ACHAT: 745.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25085028-2                    |
| Surface habitable      | ca. 105 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en pente                 |
| Pièces                 | 3.5                           |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 2014                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 20000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 745.000 EUR                                                            |
| Type                         | Rez de chaussée                                                        |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Excellent Etat                                                         |
| Technique de construction    | massif                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 16 m²                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée                    |

CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

|                                               |                                         |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol                    | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Consommation finale d'énergie                         | 25.50 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 02.02.2035                              | Classement énergétique                                | A+                                    |
| Source d'alimentation                         | Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique | Année de construction selon le certificat énergétique | 2014                                  |

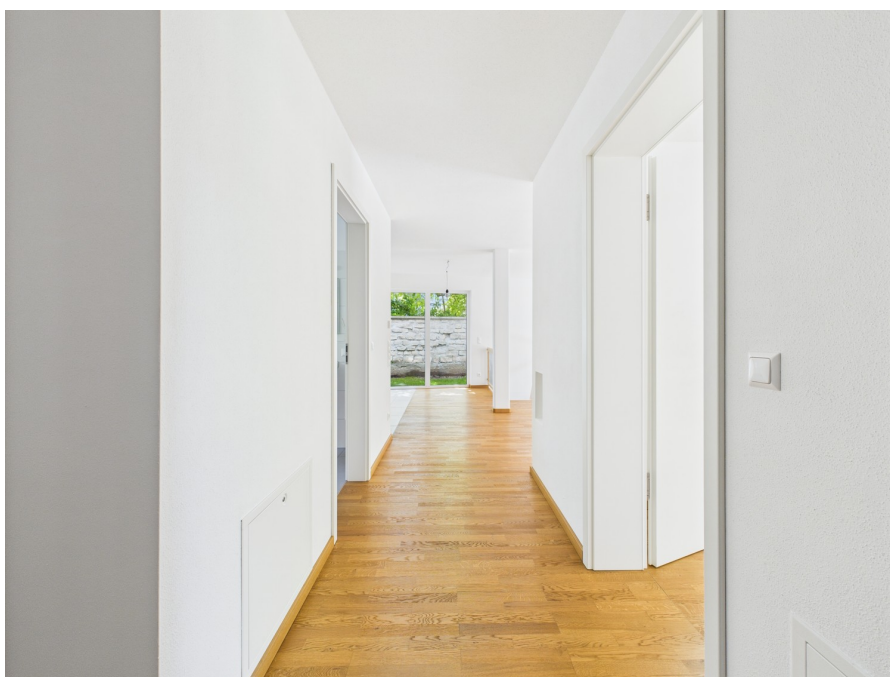
CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



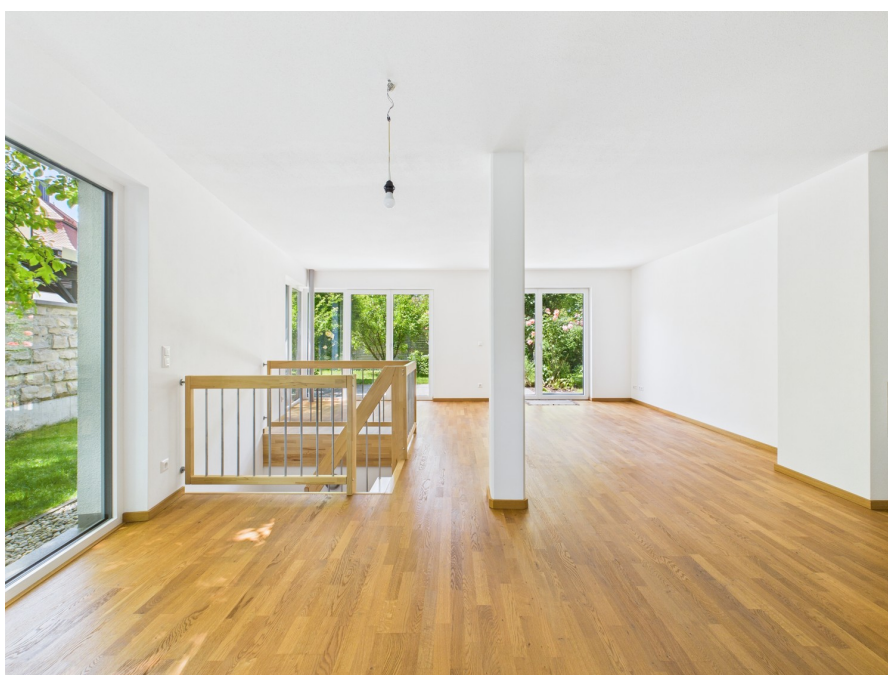
CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



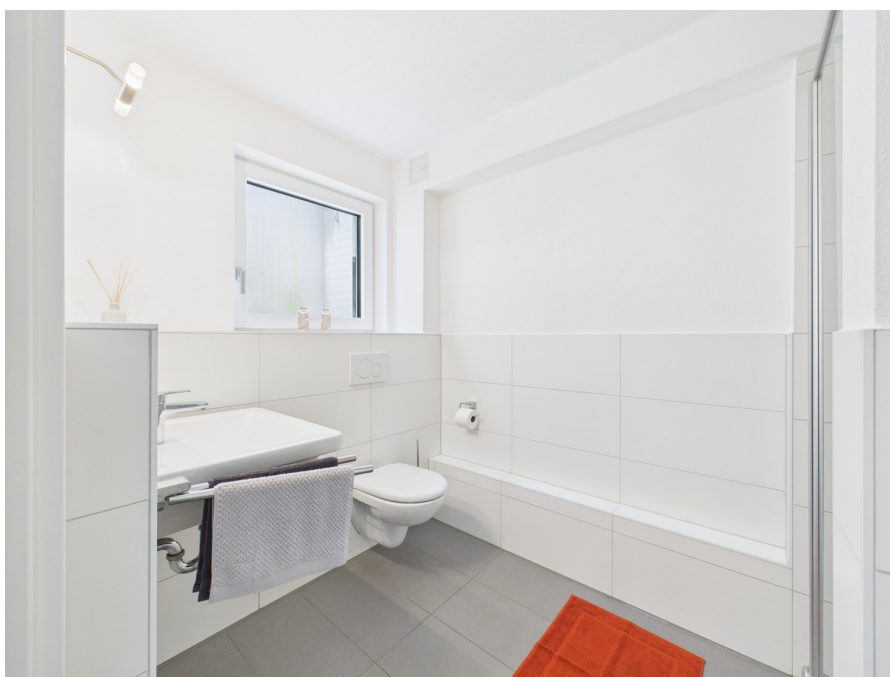
CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



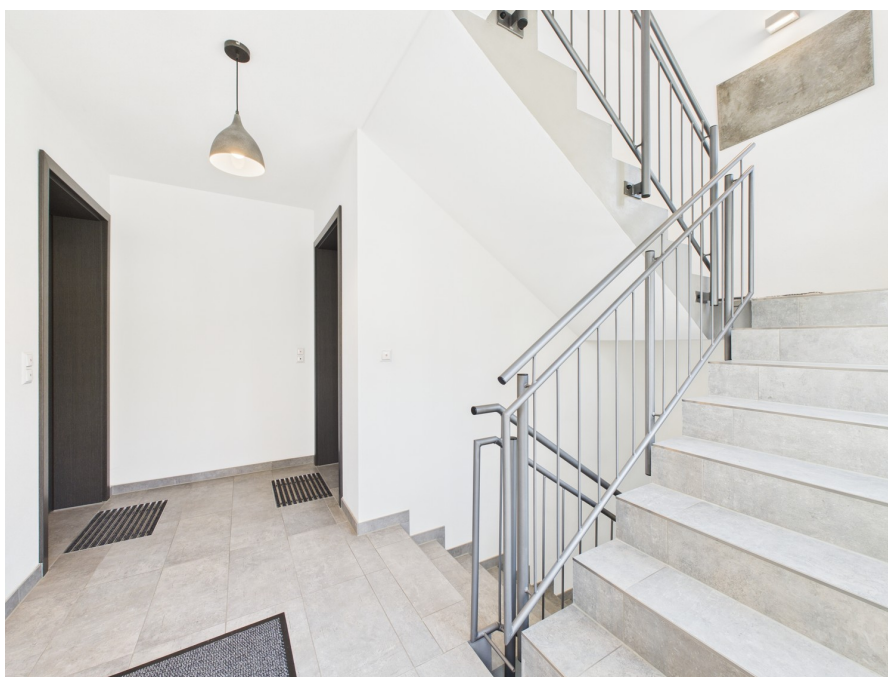
CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

# La propriété



**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)

CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## Une première impression

LANDSHUT – Nur wenige Minuten zu Fuß in die Altstadt  
Barrierefrei | Energieklasse A+ | Wärmepumpe

Diese exklusive Garten-Maisonettewohnung befindet sich in einem modernen Architektenhaus mit nur vier Wohneinheiten in ruhiger Ecklage der Klötzlmüllerstraße – eine der begehrtesten Adressen Landshuts. Nur wenige Minuten zu Fuß von der Altstadt entfernt, vereint dieses Zuhause stilvolle Architektur, durchdachte Funktionalität und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Auf ca. 105?m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Ebenen bietet die Wohnung ein stimmiges Gesamtkonzept für Menschen mit Anspruch an Design, Komfort und Nachhaltigkeit. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Schnitt, hochwertigem Eichenparkett sowie Zugang zur sonnigen Terrasse und dem rund 130?m<sup>2</sup> großen, herrlich eingewachsenen Stadtgarten. Dieser gehört als Sondereigentum zur Wohnung und bildet ein wahres Rückzugsrefugium mitten im urbanen Raum – perfekt für alle die das Leben im Grünen und dennoch zentrumsnah genießen möchten.

Vorbereiteter Kaminanschluss ermöglicht die Installation eines Schwedenofens und sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Das großzügige Souterrain mit großen Lichthöfen ist nahezu vollwertig nutzbar – ideal als Homeoffice, Pflegekraftbereich, Gästezimmer oder für eine Einliegerlösung mit separatem Duschbad und Küchenanschlüssen.

Die Raumaufteilung umfasst zwei moderne Tageslichtbäder (eines mit Badewanne), ein Schlafzimmer, ein Studio-/Hobbyraum, einen Abstellraum sowie zwei Flure. Ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Raumangebot.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit automatischer Schranken-Zufahrt. Die Ausstattung überzeugt mit dreifach verglasten Holz-Alu-Fenstern (Internorm), Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, PV-Vorbereitung und Energieklasse A+ – ökologisch, effizient und wertbeständig.

Ein Zuhause, das in Lage, Konzept und Ausstattung gleichermaßen überzeugt – bezugsfrei, hochwertig, besonders.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:

<https://tour.giraffe360.com/7cae0041307f47a68b6f8ca211c9beb1/>

CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut

## Détails des commodités

Highlights der Immobilie – auf einen Blick:

- \* Top-Lage in Landshut-West – ruhig, zentral & fußläufig zur Altstadt
- \* Charmantes Grundstück in zweiter Reihe – mit privater Zufahrt und Schranke
- \* Hochwertige Ziegelbauweise im Bauhaus-Stil
- \* Planung inspiriert von Arne Jacobsen – mit architektonischen
- \* Details wie Säulen und offenen Raumkonzepten
- \* Massives, geöltes Eichenparkett
- \* Moderne Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Energieversorgung
- \* Fußbodenheizung in allen Räumen – auch im Untergeschoss
- \* Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstores (Internorm)
- \* Große Fensterflächen – lichtdurchflutete, transparente Räume
- \* Wärmedämmte Garage mit elektrischem Tor
- \* Vorbereiteter Photovoltaikanschluss für zusätzliche Energieeffizienz
- \* Eigene Kellerabteile für jede Wohneinheit
- \* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- \* Weiße Wanne & Adriumschächte – hochwertige Bauausführung im Keller/Souterrain
- \* sofort verfügbar
- \* Hochwertige, ökologische Bauweise mit natürlichen Materialien

**CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Lage – Leben, wo Landshut am schönsten ist

Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in absolut begehrter Lage von Landshut-West – ruhig gelegen in zweiter Reihe und dennoch mitten im Leben. Die charmante Altstadt von Landshut, mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und vielfältigen Kulturangeboten, ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Busverbindungen bringen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum oder zum Bahnhof. Die Autobahn A92 Richtung München und Deggendorf sowie der Flughafen München sind in kürzester Zeit erreichbar – ein perfekter Standort auch für Pendler.

Landshut steht für Lebensqualität pur: eine Stadt mit Charakter, eingebettet in eine malerische Landschaft, geprägt von einer beeindruckenden Altstadt, kultureller Vielfalt und hoher Wohnqualität. Ob ein Spaziergang an der Isar, ein Ausflug zur Burg Trausnitz oder ein Einkaufsbummel durch die Altstadt – hier lässt es sich leben, entspannen und genießen.

Die Kombination aus zentraler Lage, Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und urbanem Komfort macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Adressen in ganz Landshut – für Familien, Berufstätige, Ruhesuchende und Visionäre gleichermaßen.

**CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

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.

**CODE DU BIEN: 25085028-2 - 84034 Landshut**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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