

Landshut

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Weitblick – zentral, ruhig & vielseitig nutzbar in Landshut

CODICE OGGETTO: 23085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m<sup>2</sup> • VANI: 4

**CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23085028	Prezzo d'acquisto	770.000 EUR
Superficie netta	ca. 176 m <sup>2</sup>	Appartamento	Maisonette
Tipologia tetto	a una sola falda	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1999		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 30000 EUR (Vendita)		

CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.12.2027	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

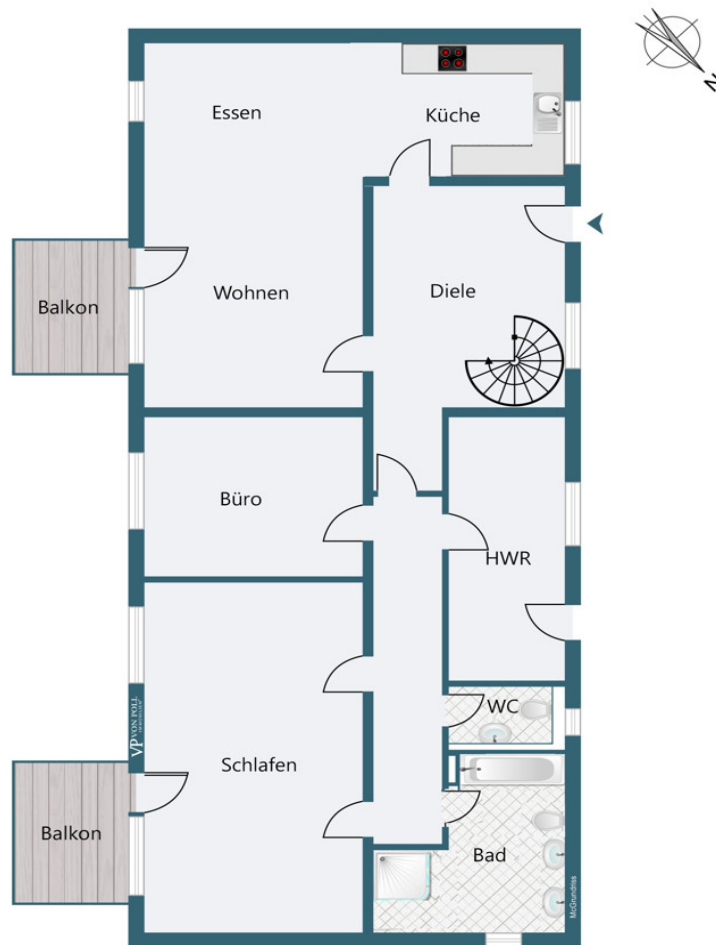
**0871 - 96 59 98 0**

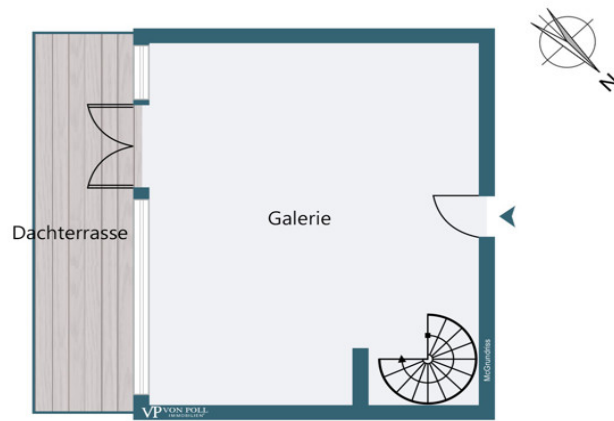
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut

# Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut**

## Una prima impressione

In bevorzugter und ruhiger Wohnlage nahe der Landshuter Altstadt erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Maisonettewohnung mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre Offenheit, hochwertige Ausstattung und eine seltene Kombination aus Stadtnähe und Erholung. Die ca. 176 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, bietet vier gut geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine sonnige Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde – ein echtes Highlight, das zum Verweilen einlädt. Die lichtdurchfluteten Räume, die mit Parkettböden, elektrischen Rollläden und einer modernen Einbauküche ausgestattet sind, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein separates Gäste-WC unterstreichen den Komfort dieser Immobilie. Ein besonderes Plus: Die Wohnung ist mit geringem Aufwand in zwei separate Einheiten teilbar, was sie besonders interessant für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach macht. Das Gebäude ist mit einem kontrollierten Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung ausgestattet. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Das monatliche Hausgeld beträgt 542?€. Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet Ihnen sofortige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als zukunftsichere Kapitalanlage. Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Lage, Raumangebot und Qualität überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag. Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet. Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab. Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

**CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 23085028 - 84030 Landshut**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)