

Landshut

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung an den Isarauen – Licht, Lage, Lebensqualität in Landshut

Número da propriedade: 25085067

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 445.000 EUR • ÁREA: ca. 80 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Numa vista geral

|                        |                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25085067                                                    |
| Área                   | ca. 80 m²                                                   |
| Piso                   | 2                                                           |
| Quartos                | 3                                                           |
| Quartos                | 2                                                           |
| Casas de banho         | 1                                                           |
| Ano de construção      | 2005                                                        |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda) |

|                             |                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 445.000 EUR                                                            |
| Apartamento                 | Piso                                                                   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                 |
| Móveis                      | WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda                              |

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Dados energéticos

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 03.11.2032          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

|                                                          |                                   |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia                                 | 69.00 kWh/m²a                     |
| Classificação energética                                 | B                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2005                              |

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Uma primeira impressão

Diese superschöne Etagenwohnung im beliebten Landshuter Stadtteil West vereint ein modernes Wohngefühl mit einer Lage, die ihresgleichen sucht. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei helle Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das großzügige Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Einladend gestaltet, mit viel Platz für gemütliche Abende und direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon. Von hier aus genießen Sie den herrlichen Blick über die Isarauen bis hin zu den Landshuter Sehenswürdigkeiten – ein echtes Highlight, das jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Die separate Küche punktet nicht nur mit Blick in Richtung Altstadt, sondern auch mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für Ihre Kochideen. Ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkett- und Fliesenböden, eine gepflegte Einbauküche und doppelt verglaste Isoglas-Kunststofffenster.

Dank der nahezu barrierefreien Ausführung und dem Personenaufzug gelangen Sie direkt von der Tiefgarage bequem bis vor Ihre Wohnungstüre. Ihr Auto parken Sie sicher auf dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz, der separat erworben werden kann.

Das gesamte Wohnhaus präsentiert sich in massiver Bauweise und gepflegtem Zustand. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre wertige Ausstattung, sondern auch durch ein angenehmes Miteinander in der Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und die Innenstadt von Landshut erreichen Sie in wenigen Minuten.

Wer ein komfortables Zuhause mit hoher Lebensqualität in gefragter Lage sucht, findet hier ein ideales Angebot. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnambiente begeistern – gerne präsentieren wir Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich vor Ort.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/3839b4868c9744acb3aa7ac8fb4e913b/>

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Landshut West, direkt an den idyllischen Isarauen. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Lebensqualität und Naturgenuss auf ideale Weise verbindet. Die weitläufigen Uferwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach entspannten Stunden am Wasser ein. Auch für aktive Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt: Das Schwimmbad, das Sportzentrum West sowie die Flutmulde mit ihren vielfältigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Dank der hervorragenden Infrastruktur haben Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, in nächster Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten und Schulen. Die Landshuter Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt und dem vielfältigen Gastronomie- und Kulturangebot erreichen Sie in wenigen Minuten – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder ganz bequem mit dem Stadtbus, der nur wenige Meter von der Wohnung entfernt hält.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die nahegelegenen Auffahrten zur Autobahn A92 gelangen Sie zügig nach München, zum Flughafen oder in Richtung Deggendorf. Gleichzeitig genießen Sie die ruhige, gewachsene Wohnlage mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Landshut West zählt zu den beliebtesten Vierteln der Stadt – nicht ohne Grund. Hier treffen naturnahe Erholung, urbane Infrastruktur und hohe Wohnqualität aufeinander und machen diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
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.

Número da propriedade: 25085067 - 84034 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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