

Landshut

Exclusive 5-room apartment on the flood channel – spacious, modern and urban at the same time

Property ID: 25085095



PURCHASE PRICE: 655.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 124,03 m² • ROOMS: 5

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	25085095	Purchase Price	655.000 EUR
Living Space	ca. 124,03 m ²	Type	Apartment
Rooms	5	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2014		
Type of parking	2 x Underground car park, 28000 EUR (Sale)		

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	30.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.02.2035	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

T.: 0871 - 96 59 98 0

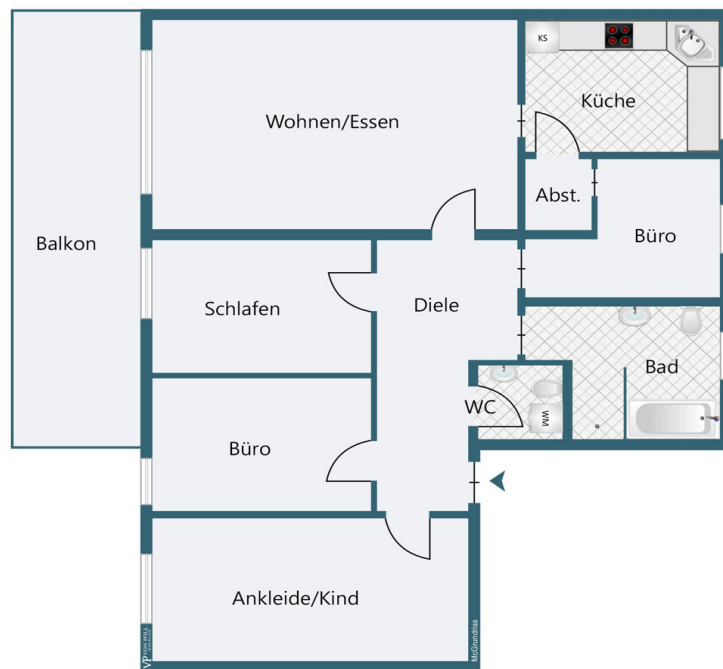
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

A first impression

In a prime location in Landshut, directly on the idyllic flood channel, lies this exceptionally spacious 5-room apartment. Offering approximately 124 m² of living space, it provides a stylish home for families or discerning couples who wish to combine urban living with nature-oriented relaxation. Built in 2014, the building is part of a well-maintained residential complex with a park-like courtyard and boasts high-quality construction and modern technology. Located on the 4th floor, the apartment features a well-designed floor plan: the centerpiece is the generous living and dining area of nearly 30 m², complete with recessed ceiling lights and direct access to the impressive southwest-facing balcony. Spanning over 22 m², with privacy screens and a glass roof, it can be used as a lounge, dining, or barbecue area – a true highlight for sun worshippers and those who appreciate the outdoors. In addition to the master bedroom of approximately 18 m², there are two children's bedrooms and a further study or guest room – ideal for a home office or family life. The separate kitchen, featuring modern fitted units and an adjoining pantry, is accessible via a stylish sliding door. The high-quality bathroom, complete with a bathtub, rain shower, built-in vanity, and window, is complemented by a separate guest WC with its own washing machine connection. The apartment boasts impressive features such as underfloor heating, parquet and tile flooring, triple-glazed windows, electric blinds, insect screens, and a central ventilation system with heat recovery. A spacious cellar and two underground parking spaces (available for an additional €20,000 each) complete the offering. The location speaks for itself: the train station and city center are just minutes away, and shopping facilities, a kindergarten, and leisure activities are in the immediate vicinity. This apartment combines urban comfort, high-quality features, and ample space in one of Landshut's most sought-after residential areas.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- * Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche
- * 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- * Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
- * Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m², überdacht und mit Sichtschutz
- * Balkon bietet Platz für Lounge-, Ess- und Grillbereich zugleich
- * Helle, separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Speisekammer
- * Elternschlafzimmer mit ca. 18 m² und viel Stellfläche
- * Zwei Kinderzimmer sowie zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer
- * Hochwertiges Bad mit Wanne, Regendusche, Einbaumöbeln & Fenster
- * Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- * Stilvolle Schiebetür zur Küche, moderne Türen mit 3-fach Glasausschnitt
- * Umlaufende Deckenspots im Wohnbereich
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollos
- * Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- * Barrierefrei und seniorengerecht, mit Personenaufzug
- * Niedriger Energiebedarf: nur 10 kWh/(m²a)
- * Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m²
- * Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
- * Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Landshuts – unmittelbar an der renaturierten Flutmulde. Dieses grüne Refugium mit Spazierwegen, Wasserläufen und Wiesen sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und bietet zugleich einen der beliebtesten Naherholungsbereiche der Stadt. Hier genießen Sie Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, ohne auf die Vorzüge urbanen Wohnens verzichten zu müssen.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege: Der Bahnhof Landshut ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch Sie optimal an München, Regensburg oder Straubing angebunden sind. Auch die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Lidl, dm und Rewe in direkter Umgebung. Familien profitieren zudem von der fußläufigen Nähe zu Kindergarten und Schulen. Ein Bäcker in der Parallelstraße rundet die hervorragende Nahversorgung ab.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Entfernung zur A92 bietet die Lage ideale Voraussetzungen sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

So vereint die Adresse in der Ludmillastraße das Beste aus beiden Welten: ein modernes, urbanes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt – kombiniert mit der Ruhe und Erholung der grünen Flutmulde direkt vor der Tür.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.40 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25085095 - 84034 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com