

Landshut

# Exclusivo apartamento de 5 habitaciones en el canal de inundación: espacioso, moderno y urbano al mismo tiempo.

*Número de propiedad: 25085095*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 655.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 124,03 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

**Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## De un vistazo

Número de propiedad	25085095	Precio de compra	655.000 EUR
Superficie habitable	ca. 124,03 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	2014		
Tipo de aparcamiento	2 x Aparcamiento subterráneo, 28000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Consumo de energía final	30.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	23.02.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2014

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The right side of the ad is a dark blue vertical panel with the company logo and promotional text.

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REISEN  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REKOMMENDATION  
VON POLL IMMOBILIEN

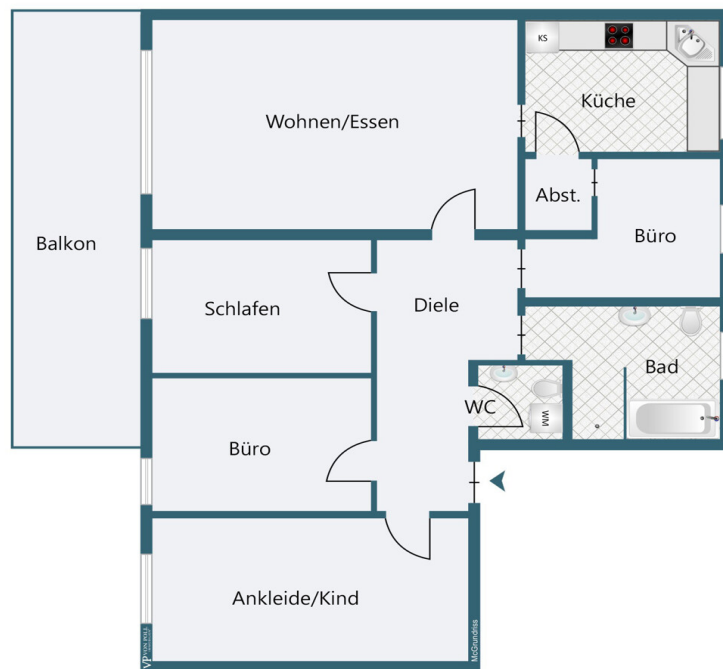
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut

## Una primera impresión

En una ubicación privilegiada en Landshut, junto al idílico canal de inundación, se encuentra este excepcionalmente espacioso apartamento de 5 habitaciones. Con aproximadamente 124 m<sup>2</sup> de espacio habitable, ofrece un hogar elegante para familias o parejas exigentes que deseen combinar la vida urbana con la relajación en plena naturaleza. Construido en 2014, el edificio forma parte de un complejo residencial bien cuidado con un patio tipo parque y presume de una construcción de alta calidad y tecnología moderna. Ubicado en la cuarta planta, el apartamento presenta una distribución impecable: la pieza central es el amplio salón-comedor de casi 30 m<sup>2</sup>, con luces empotradas en el techo y acceso directo al impresionante balcón orientado al suroeste. Con más de 22 m<sup>2</sup>, con mamparas de privacidad y techo de cristal, puede utilizarse como salón, comedor o zona de barbacoa: un auténtico punto de interés para los amantes del sol y de la naturaleza. Además del dormitorio principal de aproximadamente 18 m<sup>2</sup>, hay dos dormitorios infantiles y un estudio o habitación de invitados, ideal para una oficina en casa o para disfrutar de la vida familiar. La cocina independiente, con modernos muebles y una despensa contigua, es accesible a través de una elegante puerta corredera. El baño de alta gama, con bañera, ducha de efecto lluvia, lavabo empotrado y ventana, se complementa con un aseo de invitados independiente con conexión para lavadora. El apartamento cuenta con impresionantes características como calefacción por suelo radiante, suelos de parqué y baldosas, ventanas de triple acristalamiento, persianas eléctricas, mosquiteras y un sistema de ventilación central con recuperación de calor. Un amplio sótano y dos plazas de aparcamiento subterráneo (disponibles por 20.000 € adicionales cada una) completan la oferta. La ubicación habla por sí sola: la estación de tren y el centro de la ciudad están a pocos minutos, y en las inmediaciones hay tiendas, una guardería y actividades de ocio. Este apartamento combina comodidad urbana, características de alta calidad y amplio espacio en una de las zonas residenciales más codiciadas de Landshut.

**Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut**

## Detalles de los servicios

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- \* Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- \* Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a)
- \* Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
- \* Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

**Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut**

## **Todo sobre la ubicación**

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.

**Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.40 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 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.

**Número de propiedad: 25085095 - 84034 Landshut**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona 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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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