

Landshut

# Apartamento de 3,5 habitaciones bien diseñado con balcón y acceso al jardín en Bayerwaldsiedlung.

Número de propiedad: 25085105

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 73 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

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

Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## De un vistazo

|                       |                                                       |                                |                                                                          |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Número de propiedad   | 25085105                                              | Precio de compra               | 298.000 EUR                                                              |
| Superficie habitable  | ca. 73 m²                                             | Piso                           | Piso                                                                     |
| Ocupación a partir de | 01.03.2026                                            | Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Piso                  | 1                                                     | Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                     |
| Habitaciones          | 3.5                                                   | Estado de la propiedad         | cuidado                                                                  |
| Dormitorios           | 2                                                     | Método de construcción         | Sólido                                                                   |
| Baños                 | 1                                                     | Características                | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón                        |
| Año de construcción   | 1963                                                  |                                |                                                                          |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta) |                                |                                                                          |

Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 21.06.2027          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 132.30 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | E                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1963                   |



Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad





Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad





Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad





Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## La propiedad



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

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.

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

**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

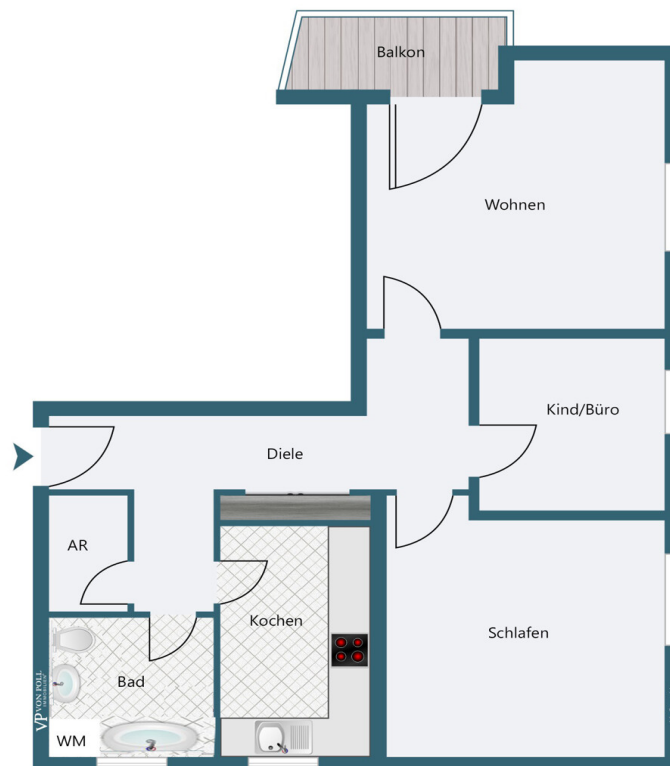
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neu konfiguriertes Angebot

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHERT  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN



Número de propiedad: 25085105 - 84032 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: 25085105 - 84032 Landshut

## Una primera impresión

Este apartamento de 3,5 habitaciones, construido en 1963, ofrece una distribución bien estructurada y un ambiente agradable en aproximadamente 73 metros cuadrados. Es ideal para parejas o familias pequeñas que valoran los espacios funcionales y una comunidad tranquila. El pasillo central conecta todas las estancias. Dos dormitorios bien proporcionados ofrecen opciones de uso flexibles: uno puede servir como dormitorio, el otro como estudio, habitación de invitados o habitación infantil. La cocina independiente está equipada con muebles empotrados y está incluida en el precio de compra. Un trastero adyacente ofrece amplio espacio para suministros y artículos del hogar. El baño, luminoso y modernizado (2006), cuenta con bañera, toallero y muebles adecuados. También incluye conexión para lavadora. El espacioso salón-comedor es el corazón del apartamento. Desde aquí se accede al balcón orientado al oeste, perfecto para relajarse por la tarde y por la noche. El jardín comunitario mejora aún más las oportunidades de ocio al aire libre. El suelo de parquet en las habitaciones, las ventanas de madera con persianas exteriores y las reformas periódicas contribuyen al aspecto impecable del apartamento. Un amplio trastero en el sótano ofrece espacio adicional. El edificio de 9 unidades goza de una ubicación privilegiada, con fácil acceso a tiendas y transporte público. Se puede adquirir una plaza de aparcamiento por 10.000 € adicionales. Este apartamento combina un ambiente agradable con comodidades prácticas y es ideal para personas solas, parejas o familias pequeñas que buscan una vivienda sólida y funcional. Contáctenos para concertar una visita y ver el apartamento usted mismo.

Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in der Bayerwaldsiedlung, einer der gefragten Wohnlagen in Landshut.

Die zentrale und sehr verkehrsgünstige Lage macht das Umfeld besonders attraktiv – sowohl Paare als auch für Familien.

Die Nachbarschaft ist gewachsen, gepflegt und zeichnet sich durch ein freundliches, nachbarschaftliches Miteinander aus.

Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anbindung an die Autobahn sowie an das nahegelegene Industriegebiet sorgt für kurze Wege – ideal für Berufspendler und all jene, die Nähe zur Stadt mit angenehmen Wohnen verbinden möchten.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 Meter entfernt. Der Bahnhof ist in einer Entfernung von ca. einem Kilometer.

Die Bayerwaldsiedlung vereint Wohnkomfort, gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnklima – ein Standort mit hoher Lebensqualität.



Número de propiedad: 25085105 - 84032 Landshut

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.6.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 de propiedad: 25085105 - 84032 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)