

Landshut

Natur vor der Tür, Altstadt zu Fuß – attraktive Wohnung mit Balkon & Tiefgarage

Número de propiedad: 26085023

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	26085023	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 110 m ²	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	3	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 18 m ²
Año de construcción	2011	Características	WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 25000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Pellet	Consumo de energía final	100.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	23.01.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Distrito	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



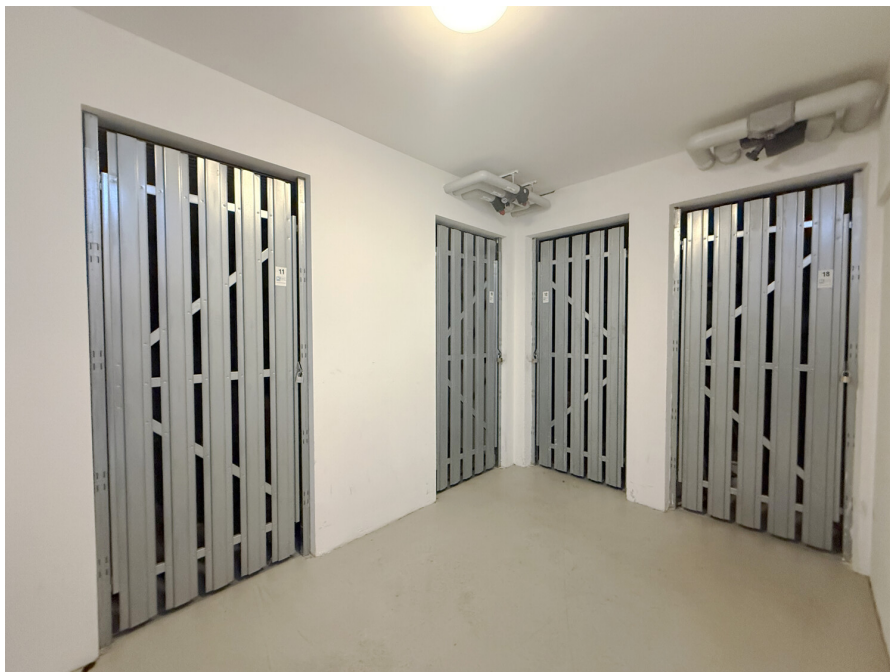
Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a desktop monitor displaying a real estate website interface, a smartphone showing a search profile form, and another smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' Below it, a sub-headline states 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' The website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

Número de propiedad: 26085023 - 84028 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
NACH DEM VERGLEICH
2024
Top-Makler Landshut
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

E.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Service, beste Kommunikation
2024
Ereignispartner Vorreiter

F2CUS
TOP
NATIONALE
PRESTIGE
2025
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

Una primera impresión

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt und zugleich eingebettet in das idyllische Naherholungsgebiet rund um Mitterwöhr und die Flutmulde, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung mit rund 110 m² Wohnfläche. Die Kombination aus urbaner Nähe, Natur und einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum großen, sonnigen Balkon – ein wunderbarer Ort, um die Ruhe der Umgebung zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Hochwertige Kassettentüren verleihen den Räumen einen klassischen, stilvollen Charakter. Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern sowie im Eingangsbereich bieten praktischen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Einbaugeräten lässt keine Wünsche offen und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Funktionalität legen.

Ein wartungsarmes Belüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Komfortabel erreichbar ist die Wohnung zudem über einen Aufzug.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerraum, der nur von vier Parteien genutzt wird und dadurch außergewöhnlich viel Platz bietet. Ein breiter

Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine Wohnung für Menschen, die zentrales Wohnen, Naturverbundenheit und ein gepflegtes Wohnumfeld gleichermaßen schätzen.

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Altstadt von Landshut
- Umgeben vom Naherholungsgebiet Mitterwöhr und der Flutmulde mit Isar-Spazierwegen
- Großzügige Wohnfläche von ca. 110 m² mit durchdachter Raumaufteilung
- Sonniger, großer Balkon mit angenehmer Privatsphäre
- 1. Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug
- Helle, freundliche Wohnräume mit stilvollen Kassettentüren
- Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern und im Eingangsbereich
- Hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Geräten und separater Speisekammer
- Wartungsarmes Belüftungssystem für ein angenehmes Raumklima
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum, nur von vier Parteien genutzt
- Breiter Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose
- Zusätzlicher Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen schnell erreichbar

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr – einer Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Flutmulde und die Isar. Wunderschöne Spazier- und Radwege entlang des Wassers laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Landshuter Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Lebendigkeit der Stadt.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Stadtbusverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der direkten Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Lage, fußläufiger Innenstadt und hervorragender Infrastruktur macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

Número de propiedad: 26085023 - 84028 Landshut

Otros datos

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: 26085023 - 84028 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com