

Landshut

Stilvolle Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept und exklusivem Loft-Charakter

Número de propiedad: 26085035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 91,78 m² • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 26085035 - 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: 26085035 - 84034 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	26085035
Superficie habitable	ca. 91,78 m ²
Piso	2
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	595.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 23 m ²
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	23.76 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.05.2036	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

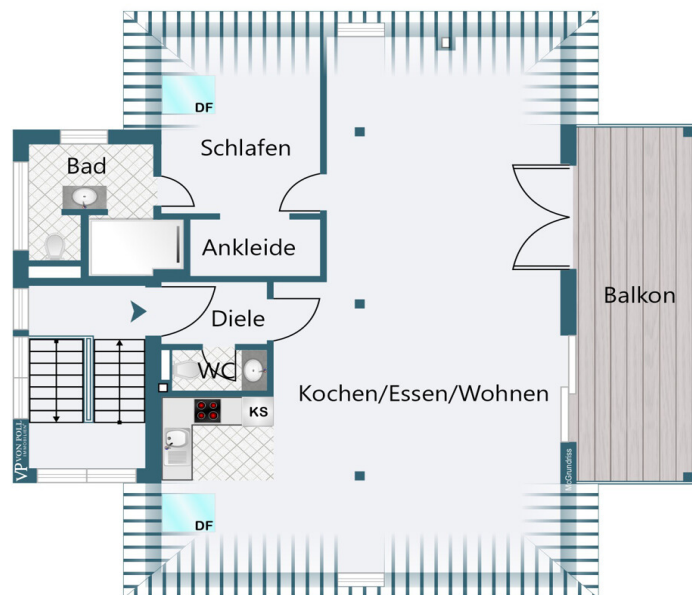
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 26085035 - 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: 26085035 - 84034 Landshut

Una primera impresión

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Design, offene Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung zu einem stilvollen Zuhause mit beinahe loftartigem Wohngefühl. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 entstand in dem ursprünglich 1977 erbauten Gebäude ein exklusives Wohnensemble mit lediglich drei hochwertigen Wohneinheiten und einem Wohnstandard, der in vielen Bereichen an einen Neubau erinnert.

Die angebotene Wohnung im Dachgeschoss überzeugt auf ca. 92 m² Wohnfläche mit einem besonders offenen und modernen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit beeindruckendem Raumgefühl, großen Fensterflächen und direktem Zugang zum knapp 20 m² großen Balkon. Durch die offene Gestaltung entsteht eine moderne, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und schafft ein modernes Wohnkonzept mit stilvoller Klarheit. Die gesamte Wohnung wurde mit viel Gespür für zeitgemäßes Wohnen geplant und verbindet hochwertige Materialien mit moderner Architektur und technischer Ausstattung auf hohem Niveau.

Auch energetisch und technisch präsentiert sich die Immobilie äußerst zukunftsorientiert: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, elektrische Außenrollos sowie hochwertige Parkettböden sorgen für hohen Wohnkomfort und ein energieeffizientes Zuhause.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen außergewöhnlich großzügigen Kellerraum mit ca. 23 m² Nutzfläche sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit offenem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und nahezu neuwertigem Charakter in attraktiver Stadtlage verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich von der Immobilie persönlich zu überzeugen.

Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Exklusive Dachgeschosswohnung mit nahezu loftartigem Wohngefühl**
- * **Modernisiertes Wohnensemble mit nur drei Wohneinheiten**
- * **Wohnstandard in vielen Bereichen auf nahezu Neubau-Niveau**
- * **Ca. 92 m² modern gestaltete Wohnfläche**
- * **Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- * **Knapp 20 m² großer Balkon mit viel Platz zum Entspannen**
- * **Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen**
- * **Stilvoller Grundriss mit modernem Raumkonzept**
- * **Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer**
- * **Hochwertige Parkettböden**
- * **Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen**
- * **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- * **Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster**
- * **Großer Kellerraum mit ca. 23 m² Nutzfläche**
- * **Zwei Außenstellplätze direkt am Haus inklusive**

Número de propiedad: 26085035 - 84034 Landshut

Todo sobre la ubicación

Die Klötzlmüllerstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im beliebten Landshuter Westen und vereint auf besondere Weise urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Das Klötzlmüllerviertel erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund seiner angenehmen Wohnstruktur, der gewachsenen Nachbarschaft sowie der hervorragenden Infrastruktur für nahezu jede Lebensphase.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine komfortable Verbindung in sämtliche Bereiche der Stadt – ideal für Berufspendler, Familien oder ältere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der eigenen Haustüre und schaffen einen hohen Erholungswert im Alltag. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Gerade die Kombination aus moderner Wohnqualität, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht den Landshuter Westen zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

Número de propiedad: 26085035 - 84034 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: 26085035 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com