

Landshut

# Stilvolle Maisonettewohnung mit Weitblick – zentral, ruhig & vielseitig nutzbar in Landshut

CODE DU BIEN: 23085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 770.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 23085028                                  |
| Surface habitable      | ca. 176 m <sup>2</sup>                    |
| Type de toiture        | Toit en pente                             |
| Pièces                 | 4   |
| Chambres à coucher     | 3   |
| Salles de bains        | 1   |
| Année de construction  | 1999                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente) |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 770.000 EUR   |
| Type                         | Maisonette  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état  |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

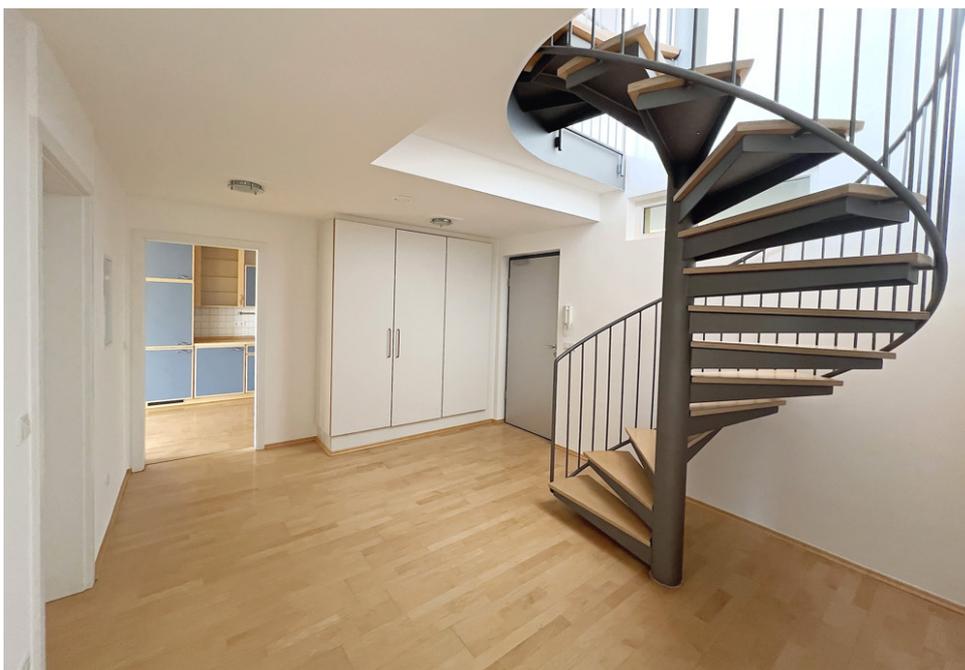
CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## Informations énergétiques

|   |                      |  |                                       |
|---|----------------------|--|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                                | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                            | 65.00 kWh/m <sup>2</sup> a            |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 17.12.2027           | Classement énergétique                                   | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1999                                  |

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



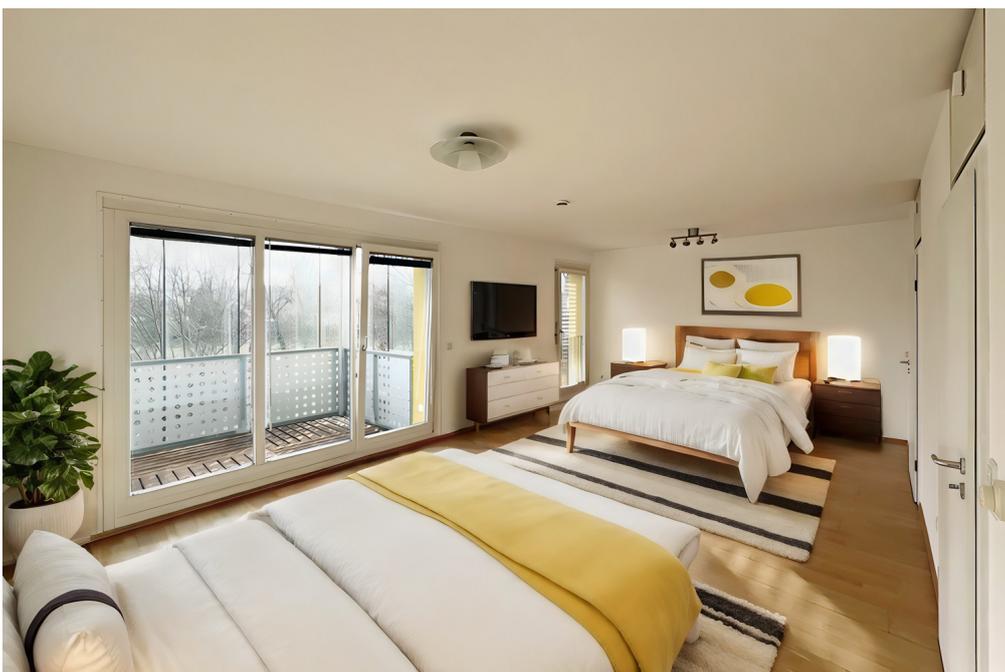
CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



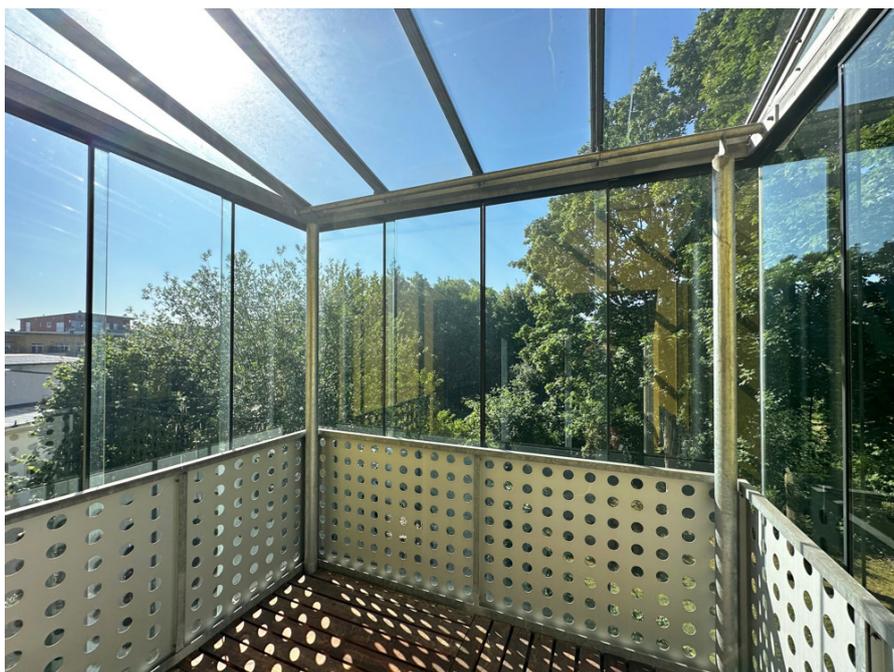
CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



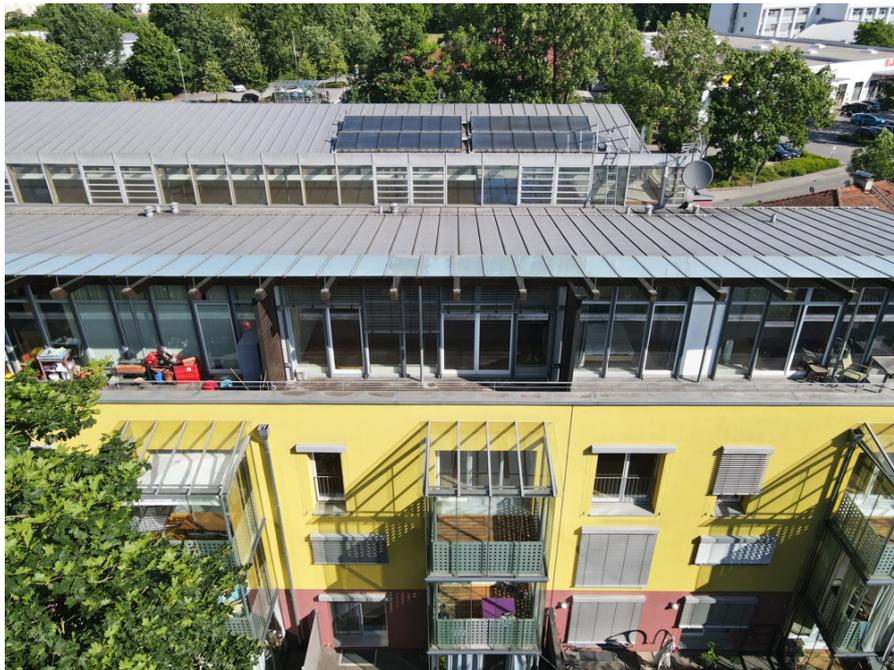
CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen" (Now create search profile). Behind it, a desktop monitor and a smaller smartphone show the real estate website's interface. The background is a dark blue gradient.

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP VON I  
IMMOB

Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

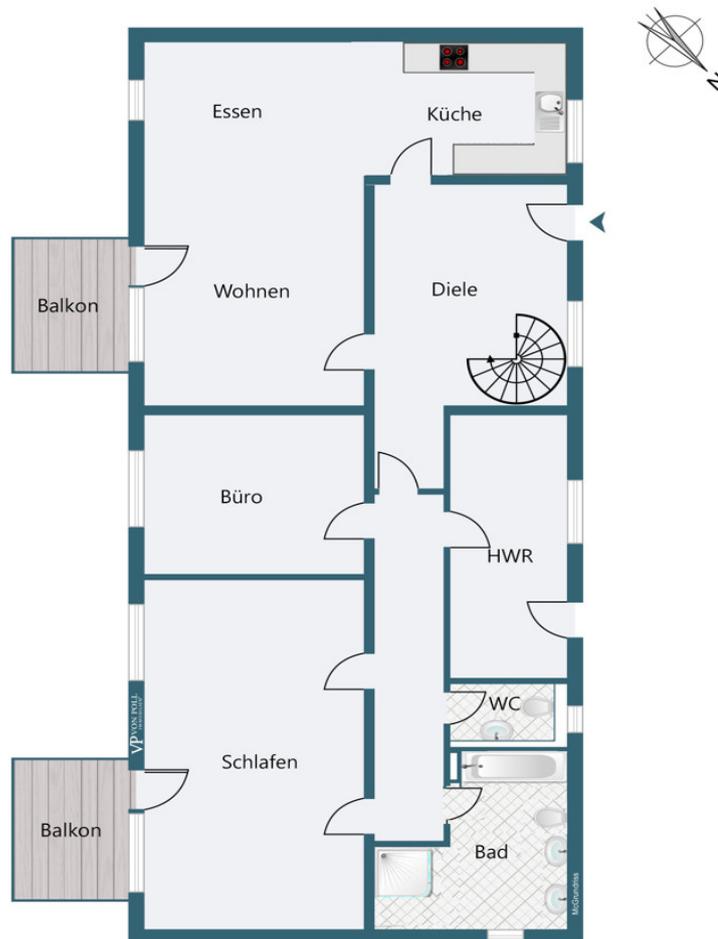
**0871 - 96 59 98 0**

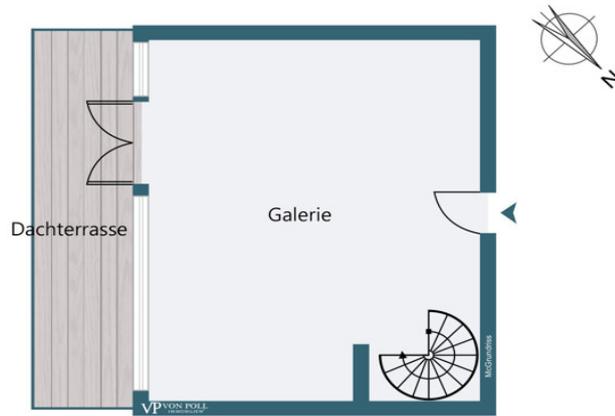
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut**

## Une première impression

In bevorzugter und ruhiger Wohnlage nahe der Landshuter Altstadt erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Maisonettewohnung mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre Offenheit, hochwertige Ausstattung und eine seltene Kombination aus Stadtnähe und Erholung.

Die ca. 176 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, bietet vier gut geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine sonnige Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde – ein echtes Highlight, das zum Verweilen einlädt.

Die lichtdurchfluteten Räume, die mit Parkettböden, elektrischen Rollläden und einer modernen Einbauküche ausgestattet sind, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Das hochwertig ausgestattete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und ein separates Gäste-WC unterstreichen den Komfort dieser Immobilie.

Ein besonderes Plus: Die Wohnung ist mit geringem Aufwand in zwei separate Einheiten teilbar, was sie besonders interessant für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach macht.

Das Gebäude ist mit einem kontrollierten Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung ausgestattet. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Das monatliche Hausgeld beträgt 542?€.

Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet Ihnen sofortige Nutzungsmöglichkeiten – ob zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als zukunftsichere Kapitalanlage.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Lage, Raumangebot und Qualität überzeugen – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.12.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

CODE DU BIEN: 23085028 - 84030 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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