

Landshut

Licht, Luft, Lage – Maisonette, Loft mit Dachterrasse an der Flutmulde in Landshut

CODE DU BIEN: 2308502-1



PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	2308502-1
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	525.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 8 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	65.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.12.2027	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



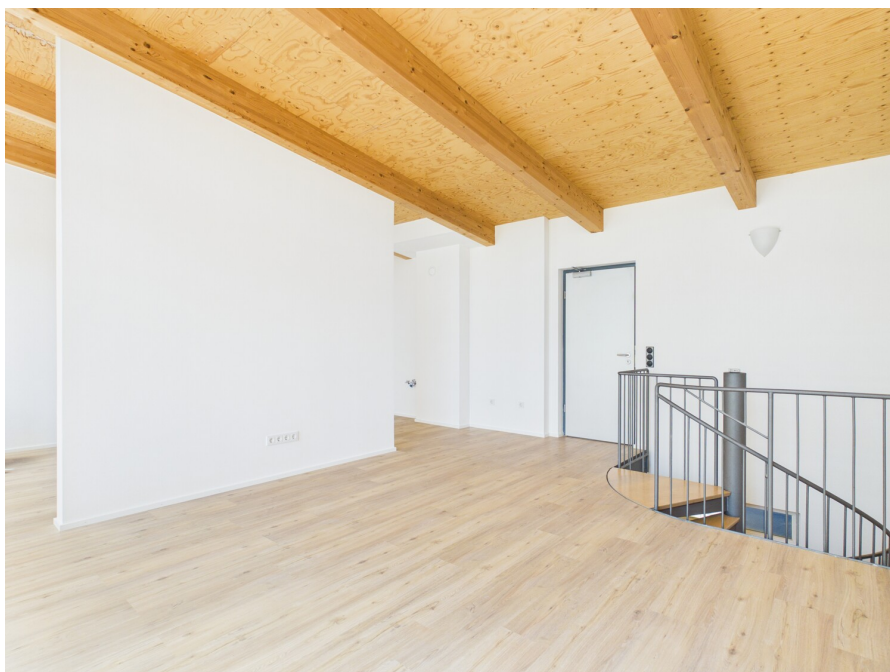
CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it, a laptop and a tablet show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar, a map, and property listings.

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

La propriété

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
AWARDS
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

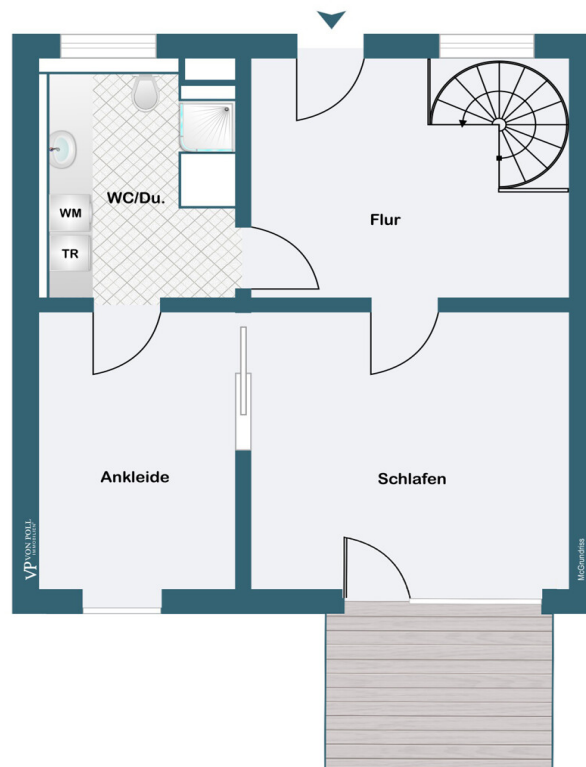
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
TOP 100
2024
Branche: Immobilienwirtschaft
03025
Frankfurt/Offenbach

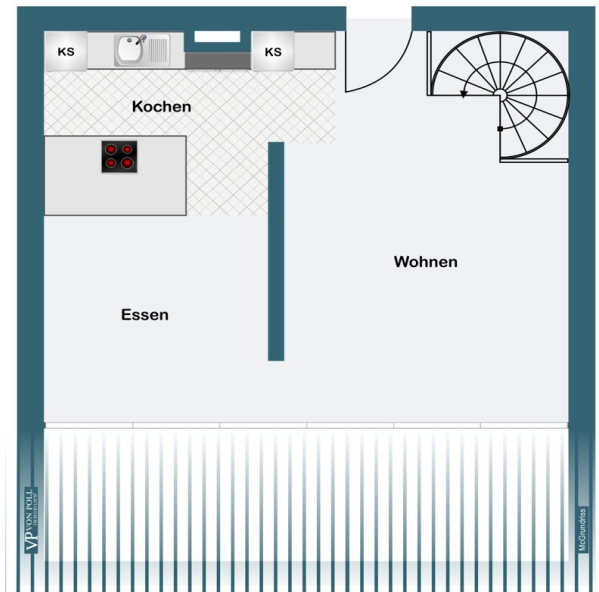
FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.focus.de

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 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: 2308502-1 - 84030 Landshut

Une première impression

Wohnen mit Perspektive – modernisierte Maisonette mit Dachterrasse an der Flutmulde

Diese besondere, zweigeschossige Maisonettewohnung vereint eine der begehrtesten Lagen Landshuts mit außergewöhnlichem Wohncharakter und individueller Gestaltungsfreiheit. Direkt an der Flutmulde und nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt, entstand hier ein Zuhause für Menschen, die urbanes Leben mit Ruhe, Licht und Natur verbinden möchten.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und bietet ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Balkon.

Großzügige Fensterflächen, das Wohnen über zwei Ebenen und die direkte Verbindung zur Dachterrasse schaffen ein lichtdurchflutetes, modernes Wohnambiente mit besonderem Charakter. Die Wohnung ist barrierefrei erschlossen.

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Dusche. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung, ergänzt durch ein energieeffizientes Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung.

Fazit: Eine außergewöhnliche Maisonettewohnung – ideal für Individualisten, Paare oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage, Licht und Gestaltungsfreiheit.

Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 84030 Landshut

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Erstklassiger Grundriss**
- * **Ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- * **Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde**
- * **Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung**
- * **Offenes Wohnkonzept mit Loft-Flair**
- * **Lichtdurchflutete Räume mit großem Potenzial**
- * **Modernes Bad**
- * **Energieeffiziente Bauweise mit Lüftungssystem**
- * **Tiefgaragenstellplatz**
- * **Kellerabteil zur Wohnung gehörend**
- * **Zentrale Lage nahe der Altstadt**
- * **Alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar**

CODE DU BIEN: 2308502-1 - 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: 2308502-1 - 84030 Landshut

Plus d'informations

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: 2308502-1 - 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

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

www.von-poll.com