

Landshut

Appartement exclusif de 5 pièces en bordure du canal d'inondation – spacieux, moderne et urbain à la fois

CODE DU BIEN: 25085095



PRIX D'ACHAT: 655.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 124,03 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 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: 25085095 - 84034 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085095
Surface habitable	ca. 124,03 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2014
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 28000 EUR (Vente)

Prix d'achat	655.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	30.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.02.2035	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



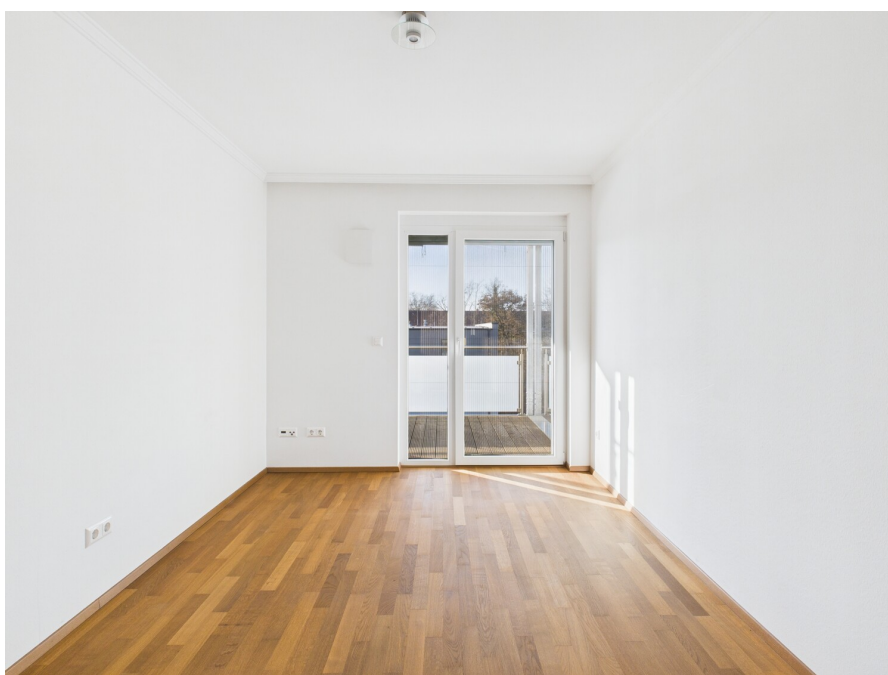
CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



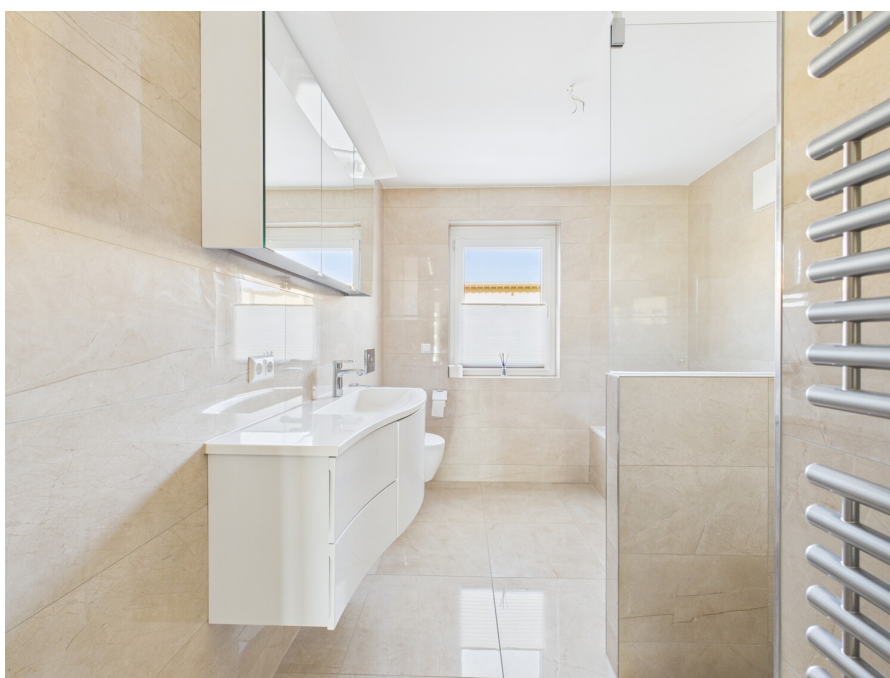
CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

La propriété



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

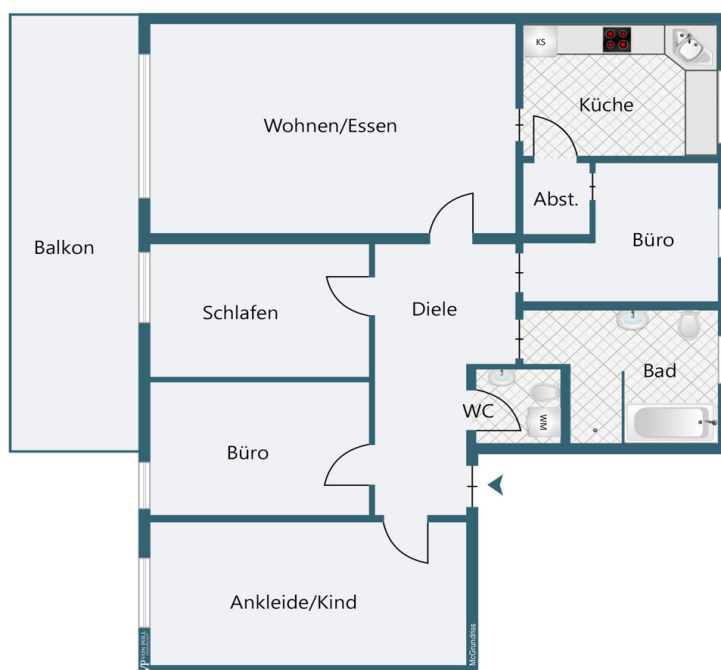
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 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: 25085095 - 84034 Landshut

Une première impression

Situé dans un emplacement privilégié à Landshut, en bordure d'un canal d'irrigation idyllique, cet appartement de 5 pièces exceptionnellement spacieux offre environ 124 m² de surface habitable. Il constitue un lieu de vie élégant pour les familles ou les couples exigeants souhaitant allier vie urbaine et détente au contact de la nature. Construit en 2014, l'immeuble fait partie d'un complexe résidentiel bien entretenu, doté d'une cour intérieure arborée, et bénéficie d'une construction de haute qualité et d'équipements modernes. Situé au 4ème étage, l'appartement dispose d'un agencement bien pensé : la pièce maîtresse est un vaste séjour/salle à manger de près de 30 m², agrémenté de spots encastrés et donnant directement sur un impressionnant balcon exposé sud-ouest. D'une superficie de plus de 22 m², avec des panneaux d'intimité et une verrière, ce balcon peut être aménagé en salon, salle à manger ou espace barbecue – un véritable atout pour les amoureux du soleil et du plein air. Outre la suite parentale d'environ 18 m², l'appartement comprend deux chambres d'enfants et une pièce supplémentaire pouvant servir de bureau ou de chambre d'amis – idéale pour le télétravail ou la vie de famille. La cuisine séparée, équipée d'éléments modernes et d'un cellier attenant, est accessible par une élégante porte coulissante. La salle de bains haut de gamme, avec baignoire, douche à effet pluie, meuble vasque intégré et fenêtre, est complétée par des toilettes séparées avec raccordement pour lave-linge. L'appartement bénéficie de prestations de qualité, telles que le chauffage au sol, le parquet et le carrelage, le triple vitrage, les stores électriques, les moustiquaires et un système de ventilation centralisé avec récupération de chaleur. Une cave spacieuse et deux places de parking souterraines (disponibles en option pour 20 000 € chacune) complètent ce bien. Son emplacement est idéal : la gare et le centre-ville sont à quelques minutes, et commerces, école maternelle et loisirs se trouvent à proximité immédiate. Cet appartement allie confort urbain, prestations haut de gamme et beaux volumes dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Landshut.

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche
- * 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- * Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
- * Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m², überdacht und mit Sichtschutz
- * Balkon bietet Platz für Lounge-, Ess- und Grillbereich zugleich
- * Helle, separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Speisekammer
- * Elternschlafzimmer mit ca. 18 m² und viel Stellfläche
- * Zwei Kinderzimmer sowie zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer
- * Hochwertiges Bad mit Wanne, Regendusche, Einbaumöbeln & Fenster
- * Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- * Stilvolle Schiebetür zur Küche, moderne Türen mit 3-fach Glasausschnitt
- * Umlaufende Deckenspots im Wohnbereich
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollos
- * Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- * Barrierefrei und seniorengerecht, mit Personenaufzug
- * Niedriger Energiebedarf: nur 10 kWh/(m²a)
- * Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m²
- * Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
- * Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Landshuts – unmittelbar an der renaturierten Flutmulde. Dieses grüne Refugium mit Spazierwegen, Wasserläufen und Wiesen sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und bietet zugleich einen der beliebtesten Naherholungsbereiche der Stadt. Hier genießen Sie Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, ohne auf die Vorzüge urbanen Wohnens verzichten zu müssen.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege: Der Bahnhof Landshut ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch Sie optimal an München, Regensburg oder Straubing angebunden sind. Auch die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Lidl, dm und Rewe in direkter Umgebung. Familien profitieren zudem von der fußläufigen Nähe zu Kindergarten und Schulen. Ein Bäcker in der Parallelstraße rundet die hervorragende Nahversorgung ab.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Entfernung zur A92 bietet die Lage ideale Voraussetzungen sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

So vereint die Adresse in der Ludmillastraße das Beste aus beiden Welten: ein modernes, urbanes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt – kombiniert mit der Ruhe und Erholung der grünen Flutmulde direkt vor der Tür.

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 Landshut

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

CODE DU BIEN: 25085095 - 84034 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