

Landshut

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

CODE DU BIEN: 26085023



PRIX D'ACHAT: 565.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26085023</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>565.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 110 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Étage</b>	<b>1</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 18 m<sup>2</sup></b>
<b>Année de construction</b>	<b>2011</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Bloc-cuisine, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente)</b>		

**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.01.2028	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Chauffage à distance	Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



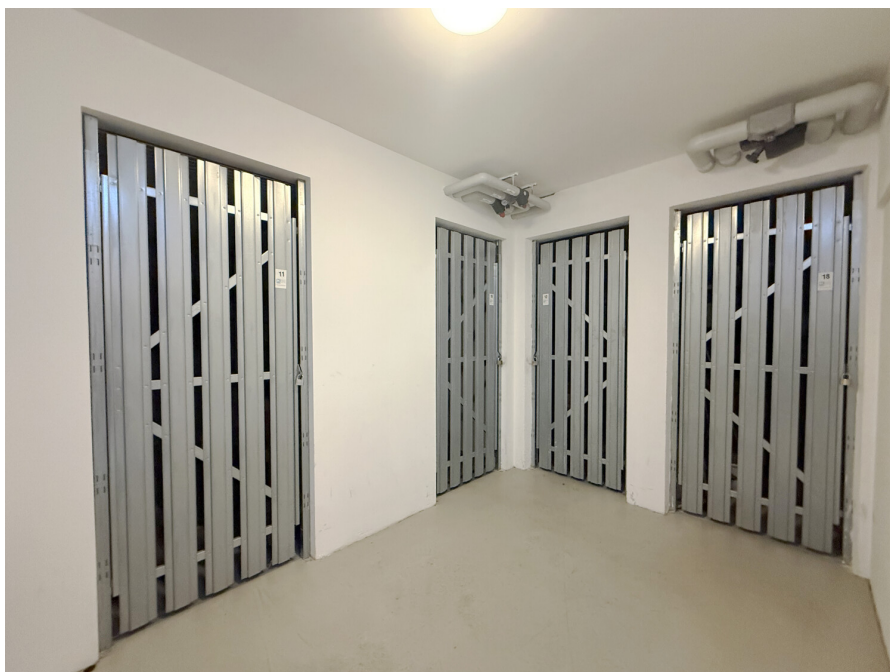
CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut**

## **Une première impression**

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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut**

## Détails des commodités

**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 m<sup>2</sup> 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 Waschaum mit Platz für Waschmaschine und Trockner**
- **Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen schnell erreichbar**

**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 Landshut**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 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)**