

Landshut

# Modernes Wohnen mit Seele – elegante Gartenwohnung zum Wohlfühlen in Landshut West

CODE DU BIEN: 26085033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 765.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 121,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26085033 - 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: 26085033 - 84034 Landshut**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26085033</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 121,21 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1977</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 10000 EUR (Vente), 1 x Garage, 30000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>765.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2025</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Refait à neuf</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 14 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>

**CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	23.76 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2036	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 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)

CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 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  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

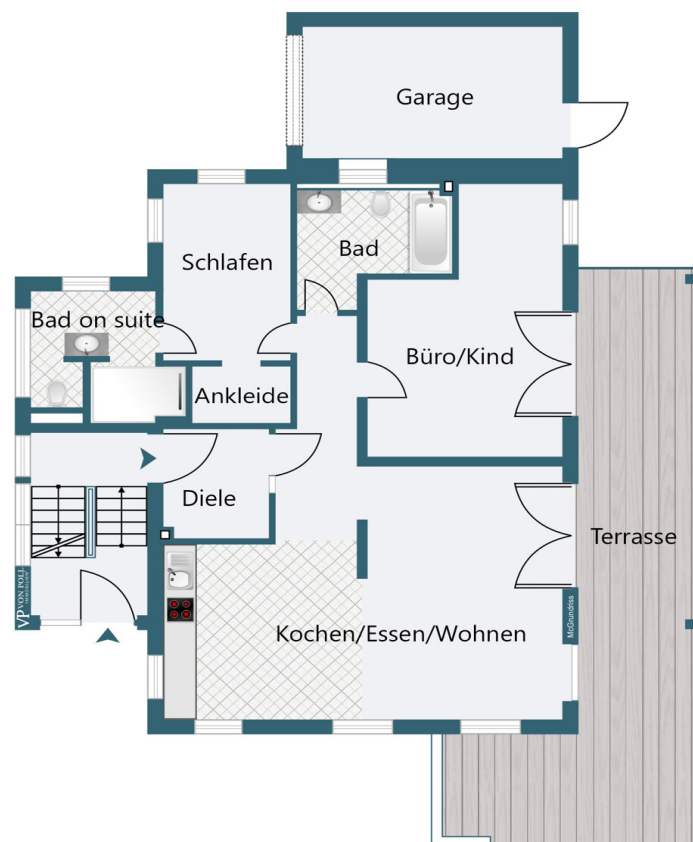
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Digitale Kompetenz  
03025  
Hilfsmittel für den Handel

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

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

CODE DU BIEN: 26085033 - 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: 26085033 - 84034 Landshut**

## Une première impression

In beehrter Wohnlage von Landshut-West präsentiert sich diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung als nahezu neuwertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort. Das ursprünglich 1977 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend kernsaniert und technisch wie optisch nahezu auf Neubauniveau gebracht.

Es entstanden nur drei exklusive Wohneinheiten in einem stilvoll modernisierten Gebäudeensemble.

Die Wohnung überzeugt auf ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Herzstück ist der großzügige offene Koch-, Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur teilüberdachten Südterrasse mit ca. 45,40 m<sup>2</sup> sowie dem privaten Garten mit Sondernutzungsrecht.

Der private Schlafbereich bietet besonderen Wohnkomfort: Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie ein modernes Bad en Suite. Insgesamt stehen drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Leitungen, Fenster sowie die komplette Haustechnik erneuert. Die Wohnung bietet moderne Energietechnik mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung, elektrische Außenrollos und hochwertige Parkettböden.

Besonders attraktiv: Käufer haben aktuell teilweise noch die Möglichkeit, bei Böden und Fliesen mitzuwirken und ihre persönliche Note einzubringen. Die dargestellten Böden und Fliesen sind KI-generiert.

Ein großzügiger Kellerraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind bereits im Kaufpreis enthalten. Jede Einheit verfügt über mindestens zwei Stellplätze.

Eine seltene Gelegenheit für modernes, energieeffizientes Wohnen in attraktiver Stadtlage mit Nähe zur Natur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut**

## Détails des commodités

### Die Highlights auf einen Blick:

- \* Umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahr 2025
- \* Nahezu Neubauniveau in Technik, Ausstattung und Energieeffizienz
- \* Exklusive Wohnlage in Landshut-West / Kreuzmüllerstraße
- \* Nur drei hochwertige Wohneinheiten im Gebäude
- \* Ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- \* Großzügiger offener Koch-, Wohn- und Essbereich
- \* Südterrasse mit ca. 45,40 m<sup>2</sup> und Teilüberdachung
- \* Privater Garten mit Sondernutzungsrecht
- \* Schlafzimmer mit Ankleide und stilvollem Bad en Suite
- \* Zwei moderne Badezimmer
- \* Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- \* Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- \* Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster
- \* Garage und zusätzlicher Stellplatz bereits im Kaufpreis enthalten
- \* Käufer kann Ausstattungsdetails teilweise noch mitbestimmen

**CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26085033 - 84034 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: 26085033 - 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](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)**