

Landshut

Stilvolle Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept und exklusivem Loft-Charakter

CODE DU BIEN: 26085035



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91,78 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26085035 - 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: 26085035 - 84034 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085035	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 91,78 m²	Type	Attique
Étage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	2	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1977	Surface de plancher	ca. 23 m²
Place de stationnement	2 x surface libre, 10000 EUR (Vente)	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26085035 - 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: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Jetzt
Suchprofil
anlegen

The graphic shows a smartphone in the foreground with a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a laptop and a tablet display the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar, a map, and a list of properties.

CODE DU BIEN: 26085035 - 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
REISEN
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

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

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

CODE DU BIEN: 26085035 - 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: 26085035 - 84034 Landshut

Une première impression

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Design, offene Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung zu einem stilvollen Zuhause mit beinahe loftartigem Wohngefühl. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 entstand in dem ursprünglich 1977 erbauten Gebäude ein exklusives Wohnensemble mit lediglich drei hochwertigen Wohneinheiten und einem Wohnstandard, der in vielen Bereichen an einen Neubau erinnert.

Die angebotene Wohnung im Dachgeschoss überzeugt auf ca. 92 m² Wohnfläche mit einem besonders offenen und modernen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit beeindruckendem Raumgefühl, großen Fensterflächen und direktem Zugang zum knapp 20 m² großen Balkon. Durch die offene Gestaltung entsteht eine moderne, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und schafft ein modernes Wohnkonzept mit stilvoller Klarheit. Die gesamte Wohnung wurde mit viel Gespür für zeitgemäßes Wohnen geplant und verbindet hochwertige Materialien mit moderner Architektur und technischer Ausstattung auf hohem Niveau.

Auch energetisch und technisch präsentiert sich die Immobilie äußerst zukunftsorientiert: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, elektrische Außenrollos sowie hochwertige Parkettböden sorgen für hohen Wohnkomfort und ein energieeffizientes Zuhause.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen außergewöhnlich großzügigen Kellerraum mit ca. 23 m² Nutzfläche sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit offenem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und nahezu neuwertigem Charakter in attraktiver Stadtlage verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich von der Immobilie persönlich zu überzeugen.

CODE DU BIEN: 26085035 - 84034 Landshut

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Exklusive Dachgeschosswohnung mit nahezu loftartigem Wohngefühl
- * Modernisiertes Wohnensemble mit nur drei Wohneinheiten
- * Wohnstandard in vielen Bereichen auf nahezu Neubau-Niveau
- * Ca. 92 m² modern gestaltete Wohnfläche
- * Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- * Knapp 20 m² großer Balkon mit viel Platz zum Entspannen
- * Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen
- * Stilvoller Grundriss mit modernem Raumkonzept
- * Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer
- * Hochwertige Parkettböden
- * Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen
- * Wärmepumpe und Photovoltaikanlage
- * Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster
- * Großer Kellerraum mit ca. 23 m² Nutzfläche
- * Zwei Außenstellplätze direkt am Haus inklusive

CODE DU BIEN: 26085035 - 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: 26085035 - 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: 26085035 - 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