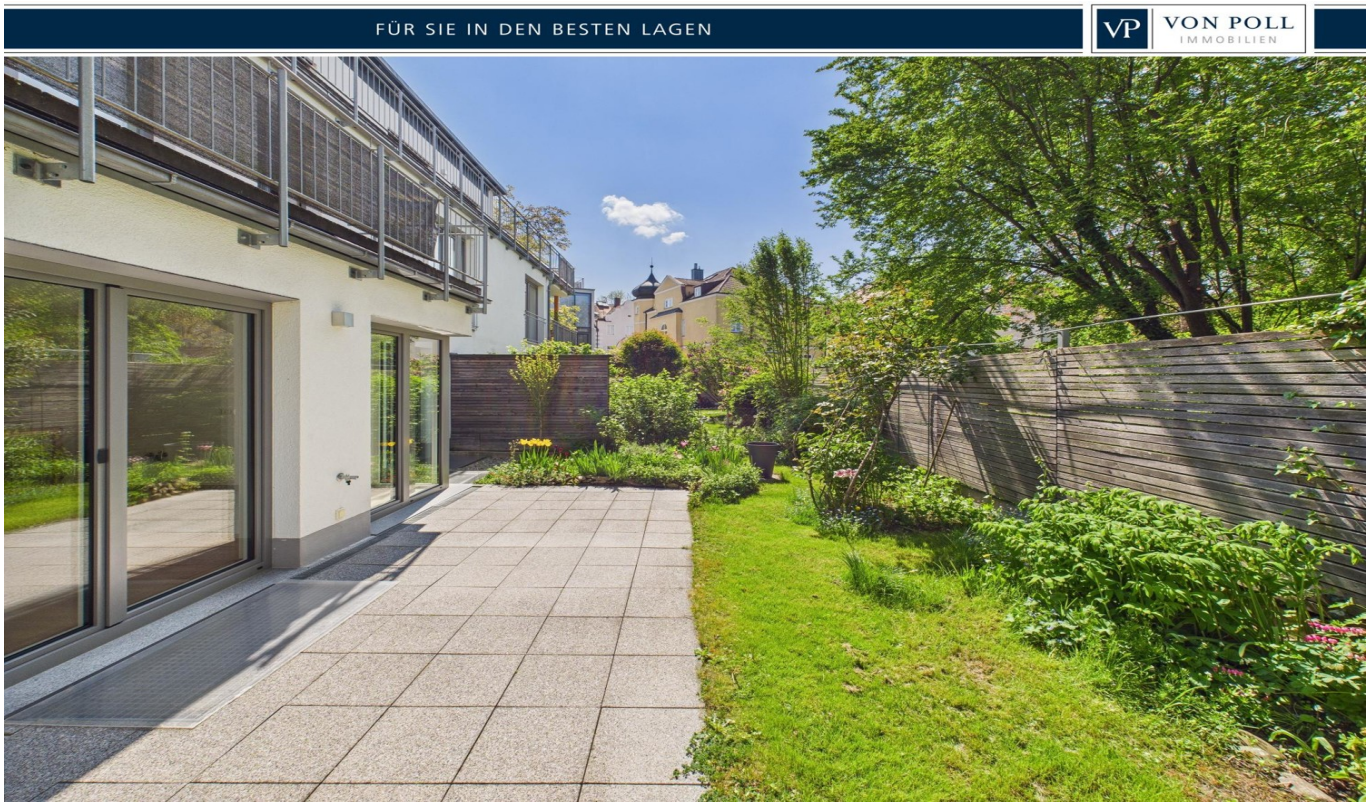
Landshut

Exklusive Garten-Maisonette mit Stil, Privatsphäre, A+ Effizienz – wenige Gehminuten zur Altstadt

??????? ????????: 25085028-1



???? ??????: 695.000 EUR • ?????????: ca. 103 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ??? ?????

??????? ????????	25085028-1
?????????	ca. 103 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	2014
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	695.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 16 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.02.2035
???? ?????????	?????? ?????????? ???? / ?????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	25.50 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

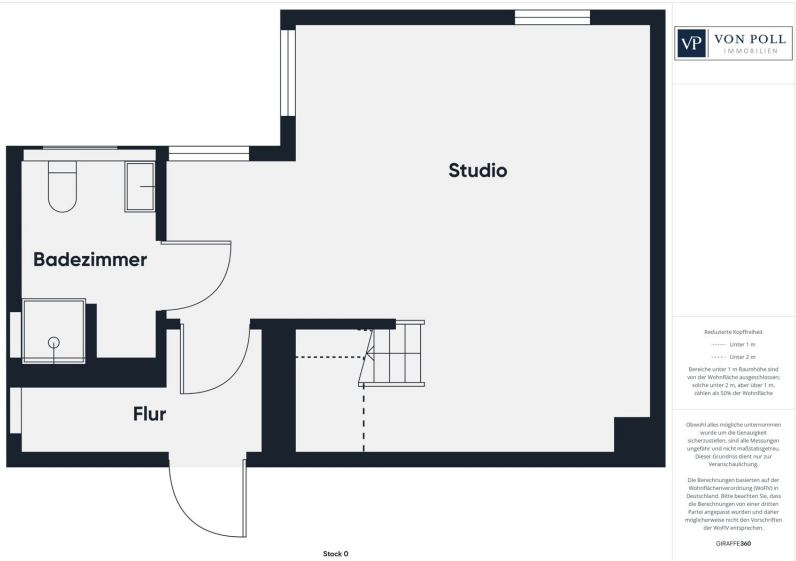
?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?? ???????

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

??? ????? ????????

LANDSHUT – Nur wenige Gehminuten in die Altstadt Barrierefrei | Energieeffizienzklasse A+ | Wärmepumpe Diese außergewöhnliche, lichtdurchflutete Eckwohnung auf zwei Ebenen bietet rund 103?m² Wohnfläche und besticht durch ihre ruhige, grüne Lage in der beliebten Klötzlmüllerstraße – nur wenige Minuten fußläufig von der Landshuter Altstadt entfernt. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und erfüllt mit ihrer hochwertigen Ausstattung, durchdachten Raumaufteilung und hervorragenden Energieeffizienz (A+, Wärmepumpe) höchste Wohnansprüche. Das Erdgeschoss überzeugt mit einem hellen Wohn- und Essbereich, der durch große Fenstertüren direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten, eingewachsenen Garten bietet. Diese private Außenfläche eignet sich ideal zum Entspannen – oder lässt sich bei Bedarf um ein kleines Gartenhaus, ein Büro oder Wellnesshäuschen erweitern. Zwei vorbereitete Schwedenofen-Anschlüsse schaffen zusätzlich die Möglichkeit für eine gemütliche Wohnatmosphäre. Im Untergeschoss befindet sich ein großzügiges Studio mit Tageslicht dank großer Lichthöfe, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet: etwa als Einliegerwohnung für eine Pflegekraft, als Gästebereich, Jugendzimmer, Homeoffice oder auch für gewerbliche Zwecke wie Yogaraum oder kleine Praxis. Ein eigenes Duschbad sowie Küchenanschlüsse sind bereits vorhanden, sodass dieser Bereich nahezu autark genutzt werden kann. Insgesamt umfasst die Wohnung zwei moderne Tageslichtbäder (eines davon mit Badewanne), zwei Flure, ein Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn-/Essbereich, einen Abstellraum, einen Hobbyraum bzw. Studioraum im Untergeschoss sowie Anschlüsse für zwei Küchen – im Erdgeschoss und im Untergeschoss. Ein zugeordneter Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Angebot. Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit bequemer Zufahrt über eine automatische Schranke. Zusätzlich ist auf dem Grundstück eine Erweiterungsfläche vorhanden, die baulich nutzbar wäre – ein echtes Plus an Gestaltungsfreiheit. Die Ausstattung umfasst hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung in allen Räumen, dreifach verglaste Holz-Alu-Fenster der Marke Internorm sowie eine moderne Heiztechnik mit Wärmepumpe und vorbereitetem Photovoltaikanschluss – zukunftsorientiert, nachhaltig und komfortabel. Diese besondere Garten-Maisonettewohnung ist ein echtes Unikat in gefragter Innenstadtlage. Sie verbindet stilvolles, urbanes Wohnen mit Privatheit, Flexibilität und einem hohen Qualitätsanspruch – bereit für Ihre Ideen und sofort bezugsfertig. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen: https://tour.giraffe360.com/c96e46a933064ba0a0572d5b4e172883/

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

????????????? ??? ???????

Highlights der Immobilie – auf einen Blick:
* Top-Lage in Landshut-West – ruhig, zentral & fußläufig zur Altstadt
* Charmantes Grundstück in zweiter Reihe – mit privater Zufahrt und Schranke
* Hochwertige Ziegelbauweise im Bauhaus-Stil
* Planung inspiriert von Arne Jacobsen – mit architektonischen * Details wie Säulen und offenen Raumkonzepten
* Massives, geöltes Eichenparkett
* Moderne Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Energieversorgung
* Fußbodenheizung in allen Räumen – auch im Untergeschoss
* Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstores (Internorm)
* Große Fensterflächen – lichtdurchflutete, transparente Räume
* Wärmegedämmte Garage mit elektrischem Tor
* Ausbaufähig – genehmigte Erweiterungsmöglichkeiten wie Anbau
* Vorbereiteter Photovoltaikanschluss für zusätzliche Energieeffizienz
* Eigene Kellerabteile für jede Wohneinheit
* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* Weiße Wanne & Adriumschächte – hochwertige Bauausführung im Keller/Souterrain
* sofort verfügbar
* Hochwertige, ökologische Bauweise mit natürlichen Materialien

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

??? ??? ??? ?????????

Lage – Leben, wo Landshut am schönsten ist Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in absolut begehrter Lage von Landshut-West – ruhig gelegen in zweiter Reihe und dennoch mitten im Leben. Die charmante Altstadt von Landshut, mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und vielfältigen Kulturangeboten, ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Busverbindungen bringen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum oder zum Bahnhof. Die Autobahn A92 Richtung München und Deggendorf sowie der Flughafen München sind in kürzester Zeit erreichbar – ein perfekter Standort auch für Pendler. Landshut steht für Lebensqualität pur: eine Stadt mit Charakter, eingebettet in eine malerische Landschaft, geprägt von einer beeindruckenden Altstadt, kultureller Vielfalt und hoher Wohnqualität. Ob ein Spaziergang an der Isar, ein Ausflug zur Burg Trausnitz oder ein Einkaufsbummel durch die Altstadt – hier lässt es sich leben, entspannen und genießen. Die Kombination aus zentraler Lage, Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und urbanem Komfort macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Adressen in ganz Landshut – für Familien, Berufstätige, Ruhesuchende und Visionäre gleichermaßen.

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 25.50 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 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.

??????? ????????: 25085028-1 - 84034 Landshut

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com