

Landshut

Licht, Luft, Lage – Maisonette, Loft mit Dachterrasse an der Flutmulde in Landshut

???????: 2308502-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



?????: 525.000 EUR • ??????: ca. 100 m² • ??????: 3.5

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

????????? ??????????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??? ????

| | | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|---|
| ????????? ?????????? | 2308502-1 | ????? ??????? | 525.000 EUR |
| ??????????? | ca. 100 m ² | ??????????? | ??????????? |
| ????? ???????? | ????????? ??????? | ??????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????????? | 3.5 | ??????????? | ??????????? |
| ?????????? ??? | 2 | ??????????? | ??????????? |
| ??????????? | | ??????????? | ??????????? |
| ??????????? | 1 | ??????????? | ??????????? |
| ????? ?????????????? | 1999 | ??????????????????? | ca. 8 m ² |
| ????? ?????????????? | 1 x ???????? | ??????????? | ?????????, WC |
| | ???????????, 20000 | ??????????? | ???????????, |
| | EUR (???????) | ??????????? | ???????????, ???????????? |

????????? ??????????: 2308502-1 - 84030 Landshut

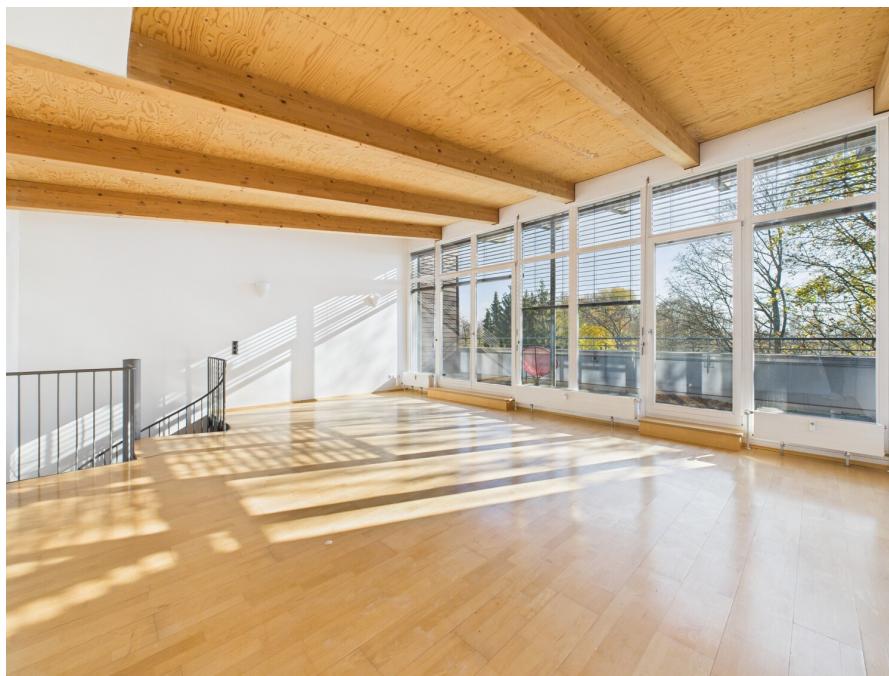
????????????? ??????????

| | |
|---------------------|----------------------|
| ??????????? | ????????? ?????????? |
| ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? |
| ??????????????? | 17.12.2027 |
| ??????????????????? | |
| ?????? ??? | |
| ????? ???????????? | ?????? |

| | |
|------------------------|---------------|
| ??????????????????? | VERBRAUCH |
| ??????????? | |
| ??????? | 65.00 kWh/m²a |
| ??????????????? | |
| ??????????? | |
| ??????????? | B |
| ??????????? | |
| ??????????? | |
| ????? ???????????????? | 1999 |
| ????????? ?? ?? | |
| ??????????????? | |
| ??????????????????? | |

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ??????



????????? ??????????: 2308502-1 - 84030 Landshut

?? ????????

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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
MAILER-KOMPASS
BROKER
Top-Makler Landshut
★ ★ ★ ★ ★
von Poll Immobilien

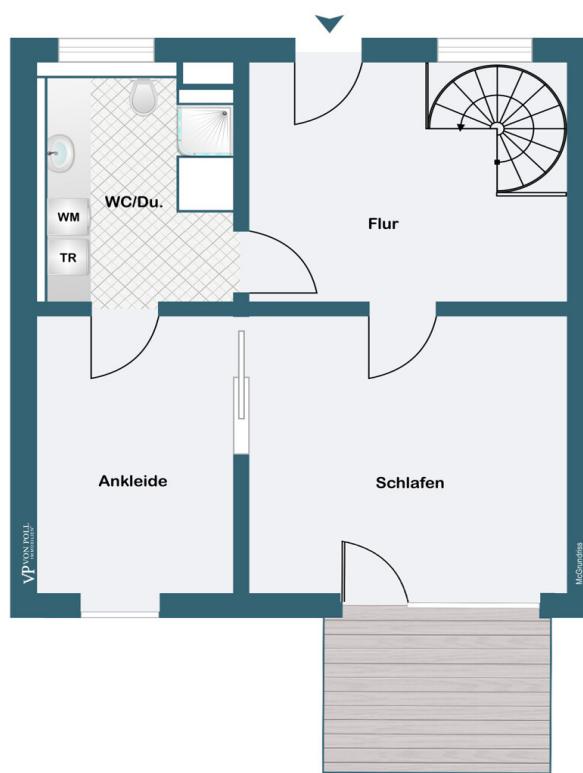
F.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN

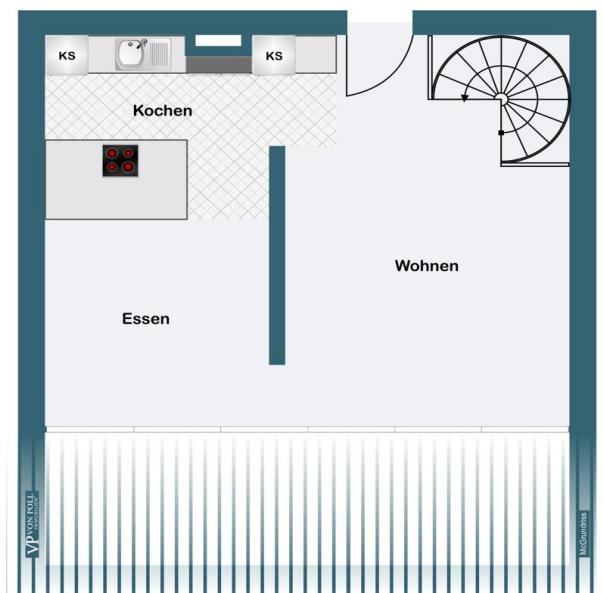
Focus
TOP
TECHNOLOGIE
ANBIEDER
2025
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

????????? ??????????: 2308502-1 - 84030 Landshut

???????





???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

Wohnen mit Perspektive – Maisonette mit Dachterrasse an der Flutmulde

Diese besondere, zweigeschossige Maisonettewohnung vereint eine der begehrtesten Lagen Landshuts mit außergewöhnlichem Wohncharakter und individueller Gestaltungsfreiheit. Direkt an der Flutmulde und nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt, entsteht hier ein Zuhause für Menschen, die urbanes Leben mit Ruhe, Licht und Natur verbinden möchten.

Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und bietet ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Balkon.

Aktuell wird die Wohnung für ihren neuen Eigentümer umgebaut – ein klarer Mehrwert: Geringfügige Mitsprache bei der Gestaltung ist noch möglich. Auch individuelle Schreinereinbauten können noch berücksichtigt werden. Der flexible Grundriss ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte – von der offenen Loft-Variante über eine klassische 2-Zimmer-Lösung bis hin zu einer intelligent geplanten 3-Zimmer-Wohnung.

Großzügige Fensterflächen, das Wohnen über zwei Ebenen und die direkte Verbindung zur Dachterrasse schaffen ein lichtdurchflutes, modernes Wohnambiente mit besonderem Charakter. Die Wohnung ist barrierefrei erschlossen.

Das Badezimmer wird modern ausgestattet. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil.

Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung, ergänzt durch ein energieeffizientes Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung.

Fazit: Eine außergewöhnliche Maisonettewohnung mit Entwicklungsspielraum – ideal für Individualisten, Paare oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage, Licht und Gestaltungsfreiheit.

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

Die Highlights auf einen Blick:

- * Erstklassiger Grundriss
- * Ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- * Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde
- * Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung
- * Individueller Grundriss – flexibel anpassbar
- * Bis zu 3,5 Zimmer möglich
- * Offenes Wohnkonzept mit Loft-Flair
- * Lichtdurchflutete Räume mit großem Potenzial
- * Modernes Bad
- * Energieeffiziente Bauweise mit Lüftungssystem
- * Tiefgaragenstellplatz
- * Kellerabteil zur Wohnung gehörend
- * Zentrale Lage nahe der Altstadt
- * Alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebauter Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

???????? ?????: 2308502-1 - 84030 Landshut

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

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

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com