

**Landshut**

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

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 525.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 100 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3.5**

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	2308502-1	Τιμή αγοράς	525.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 100 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Μεζονέτα
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	3.5		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1999	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 8 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 20000 EUR (Πώληση)	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Μπαλκόνι

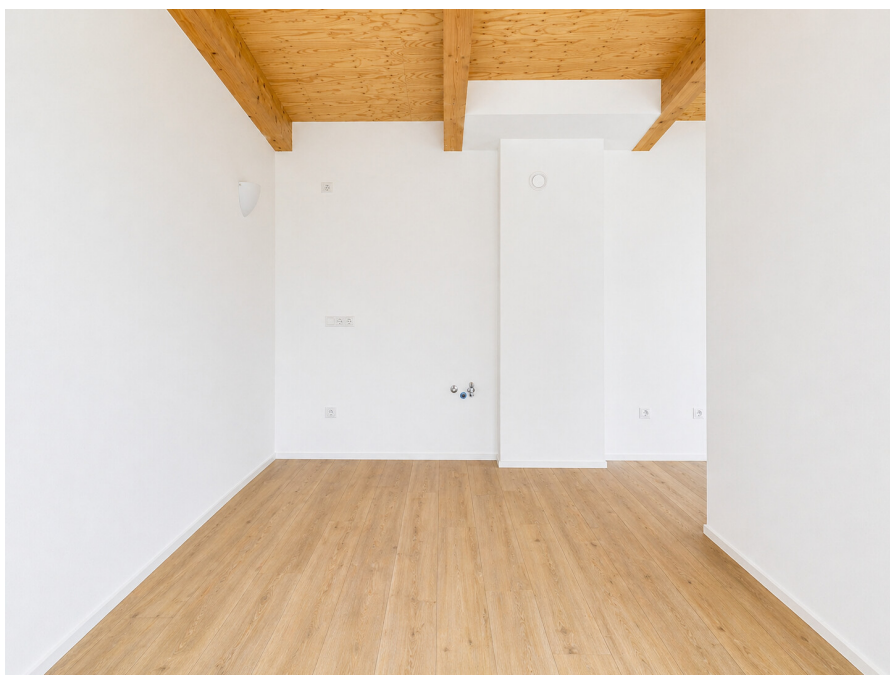
Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	17.12.2027	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	B
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1999

Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



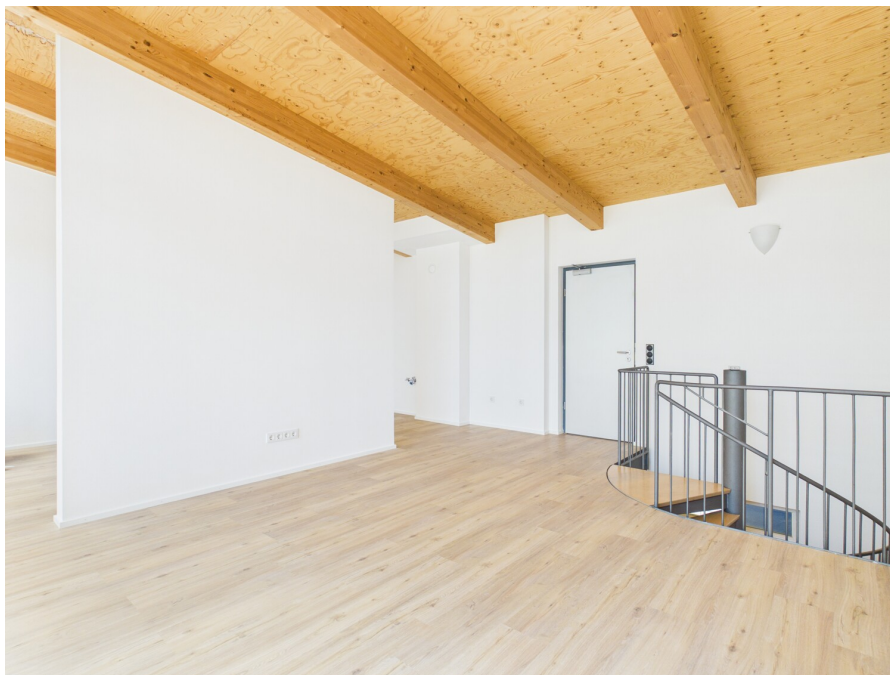
Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**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**

ANGLISCHES  
TOP

Top-Makler Landshut

★★★★★

von Poll Immobilien

**E.A.Z. INSTITUT**

DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

VON POLL IMMOBILIEN

Beste Technologie-Integration  
2025


von Poll Immobilien

**F2CUS**

TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025

von Poll Immobilien

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



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

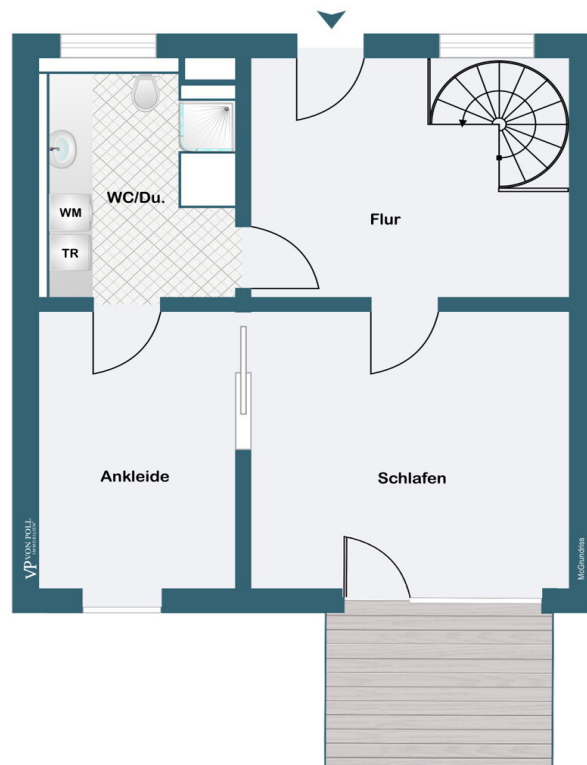
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

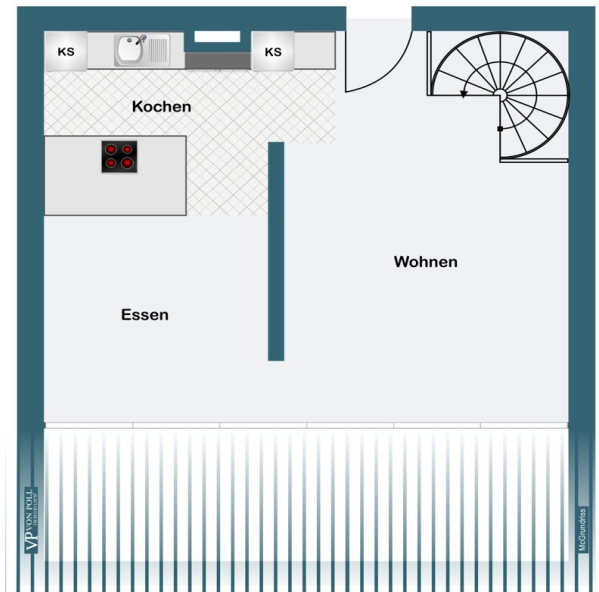
Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Κάτοψη





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## Μια πρώτη εντύπωση

Wohnen mit Perspektive – modernisierte 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, entstand 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Balkon.

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

Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Dusche. 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 – ideal für Individualisten, Paare

oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage, Licht und Gestaltungsfreiheit.

Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin.

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Erstklassiger Grundriss
- \* Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen
- \* Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde
- \* Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung
- \* 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

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## Όλα για την τοποθεσία

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 ausgebaute 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.

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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