

Landshut

Αποκλειστικό διαμέρισμα 5 δωματίων στο κανάλι πλημμυρών – ευρύχωρο, μοντέρνο και αστικό ταυτόχρονα

Αριθμός ακινήτου: 25085095

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124,03 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

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

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25085095	Τιμή αγοράς	695.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 124,03 m ²	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Δωμάτια	5	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	2014	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	2 x Υπογείο πάρκινγκ, 20000 EUR (Πώληση)	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Τελική κατανάλωση ενέργειας	30.40 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.02.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface.

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Το ακίνητο

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
ANALYSE UND RANGIERUNG
TOP-MAKLER LANDSHUT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

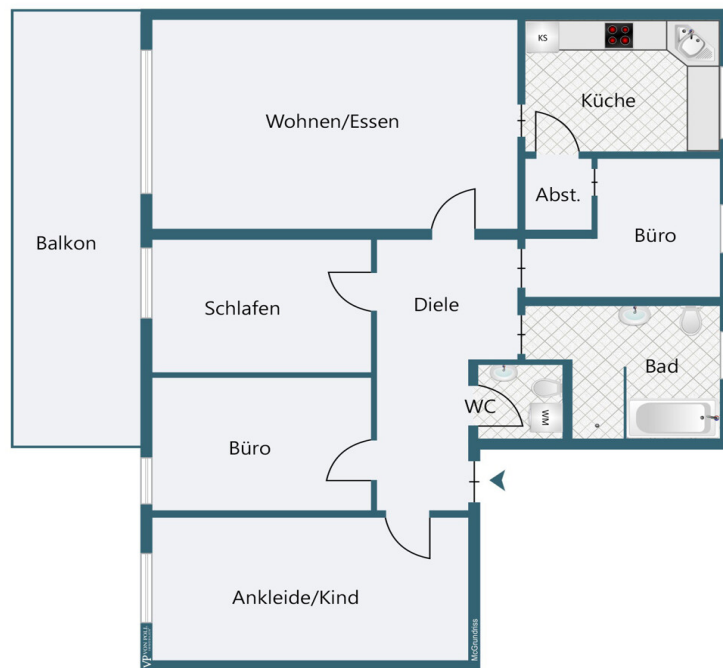
E.A.Z. INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Service und Beratung
2025
Landshuter Vorreiter

F2CUS
TOP
NATIONALE
PRESTIGE
2025
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 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: 25085095 - 84034 Landshut

Μια πρώτη εντύπωση

Σε μια προνομακική τοποθεσία στο Λάντσχουτ, ακριβώς πάνω στο ειδυλλιακό κανάλι πλημμυρών, βρίσκεται αυτό το εξαιρετικά ευρύχωρο διαμέρισμα 5 δωματίων. Προσφέροντας περίπου 124 τ.μ. χώρου διαβίωσης, προσφέρει ένα κομψό σπίτι για οικογένειες ή απαιτητικά ζευγάρια που επιθυμούν να συνδυάσουν την αστική ζωή με τη χαλάρωση στη φύση. Χτισμένο το 2014, το κτίριο αποτελεί μέρος ενός καλοδιατηρημένου οικιστικού συγκροτήματος με αυλή που θυμίζει πάρκο και διαθέτει υψηλής ποιότητας κατασκευή και σύγχρονη τεχνολογία. Βρίσκεται στον 4ο όροφο, το διαμέρισμα διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη: το κεντρικό στοιχείο είναι ο ευρύχωρος χώρος καθιστικού και τραπεζαρίας σχεδόν 30 τ.μ., με φωτιστικά οροφής και άμεση πρόσβαση στο εντυπωσιακό μπαλκόνι με νοτιοδυτικό προσανατολισμό. Με έκταση άνω των 22 τ.μ., με οθόνες απορρήτου και γυάλινη οροφή, μπορεί να χρησιμοποιηθεί ως σαλόνι, τραπεζαρία ή χώρος μπάρμπεκιου - ένα πραγματικό αποκορύφωμα για τους λάτρεις του ήλιου και όσους εκτιμούν την ύπαιθρο. Εκτός από την κύρια κρεβατοκάμαρα περίπου 18 τ.μ., υπάρχουν δύο παιδικά υπνοδωμάτια και ένα επιπλέον γραφείο ή δωμάτιο επισκεπτών - ιδανικό για γραφείο στο σπίτι ή οικογενειακή ζωή. Η ξεχωριστή κουζίνα, με μοντέρνα εντοιχισμένα ντουλάπια και ένα παρακείμενο ντουλάπι, είναι προσβάσιμη μέσω μιας κομψής συρόμενης πόρτας. Το υψηλής ποιότητας μπάνιο, με μπανιέρα, ντους ψιλής βροχής, ενσωματωμένο νιπτήρα και παράθυρο, συμπληρώνεται από ξεχωριστό WC επισκεπτών με δική του σύνδεση για πλυντήριο ρούχων. Το διαμέρισμα διαθέτει εντυπωσιακά χαρακτηριστικά όπως ενδοδαπέδια θέρμανση, παρκέ και πλακάκια δαπέδου, τριπλά τζάμια, ηλεκτρικά στόρια, σήτες και κεντρικό σύστημα εξαερισμού με ανάκτηση θερμότητας. Ένα ευρύχωρο κελάρι και δύο υπόγειες θέσεις στάθμευσης (διαθέσιμες με επιπλέον 20.000 ευρώ η καθεμία) ολοκληρώνουν την προσφορά. Η τοποθεσία μιλάει από μόνη της: ο σιδηροδρομικός σταθμός και το κέντρο της πόλης απέχουν μόλις λίγα λεπτά, ενώ εμπορικά κέντρα, νηπιαγωγείο και

δραστηριότητες αναψυχής βρίσκονται σε άμεση γειτνίαση. Αυτό το διαμέρισμα συνδυάζει αστική άνεση, υψηλής ποιότητας χαρακτηριστικά και άφθονο χώρο σε μια από τις πιο περιζήτητες κατοικημένες περιοχές του Λάντσχουτ.

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Λεπτομέρειες των ανέσεων

Die Highlights auf einen Blick:

- * Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m² Wohnfläche
- * 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- * Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m²
- * Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m², überdacht und mit Sichtschutz
- * Balkon bietet Platz für Lounge-, Ess- und Grillbereich zugleich
- * Helle, separate Küche mit hochwertiger Einbauküche und Speisekammer
- * Elternschlafzimmer mit ca. 18 m² und viel Stellfläche
- * Zwei Kinderzimmer sowie zusätzliches Arbeits-/Gästezimmer
- * Hochwertiges Bad mit Wanne, Regendusche, Einbaumöbeln & Fenster
- * Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss
- * Stilvolle Schiebetür zur Küche, moderne Türen mit 3-fach Glasausschnitt
- * Umlaufende Deckenspots im Wohnbereich
- * Fußbodenheizung in allen Räumen
- * 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollos
- * Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- * Barrierefrei und seniorengerecht, mit Personenaufzug
- * Niedriger Energiebedarf: nur 10 kWh/(m²a)
- * Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m²
- * Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
- * Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Όλα για την τοποθεσία

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen Landshuts – unmittelbar an der renaturierten Flutmulde. Dieses grüne Refugium mit Spazierwegen, Wasserläufen und Wiesen sorgt für ein hohes Maß an Lebensqualität und bietet zugleich einen der beliebtesten Naherholungsbereiche der Stadt. Hier genießen Sie Ruhe und Natur direkt vor der Haustür, ohne auf die Vorzüge urbanen Wohnens verzichten zu müssen.

Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege: Der Bahnhof Landshut ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, wodurch Sie optimal an München, Regensburg oder Straubing angebunden sind. Auch die historische Altstadt mit ihren Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten erreichen Sie in etwa 15 Minuten zu Fuß oder in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Für den täglichen Bedarf befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Netto, Lidl, dm und Rewe in direkter Umgebung. Familien profitieren zudem von der fußläufigen Nähe zu Kindergarten und Schulen. Ein Bäcker in der Parallelstraße rundet die hervorragende Nahversorgung ab.

Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die kurze Entfernung zur A92 bietet die Lage ideale Voraussetzungen sowohl für Berufspendler als auch für Stadtliebhaber, die Natur und Urbanität miteinander verbinden möchten.

So vereint die Adresse in der Ludmillastraße das Beste aus beiden Welten: ein modernes, urbanes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt – kombiniert mit der Ruhe und Erholung der grünen Flutmulde direkt vor der Tür.

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.40 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.

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com