

Landshut

????????????? ??????????? 5 ?????????? ??? ??????
???????????? – ??????????, ?????????? ??? ??????
?????????????

Αριθμός ακινήτου: 25085095



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 655.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 124,03 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

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

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	25085095	????? ???????	655.000 EUR
???????????	ca. 124,03 m ²	?????????????	???????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision
????????????? ???	3		beträgt 3 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ?????????????	2014	????????? ?????????????	Kaufpreises
?????? ?????????????	2 x ????????? ??????????, 28000 EUR (???????)	?????????	WC ????????????,
			?????????????????
			?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ???????




Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 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
ANWELDERPREIS
TOP-MAKLER
Top-Makler Landshut
★★★★★
BESTER SERVICE DER
VON POLL IMMOBILIEN

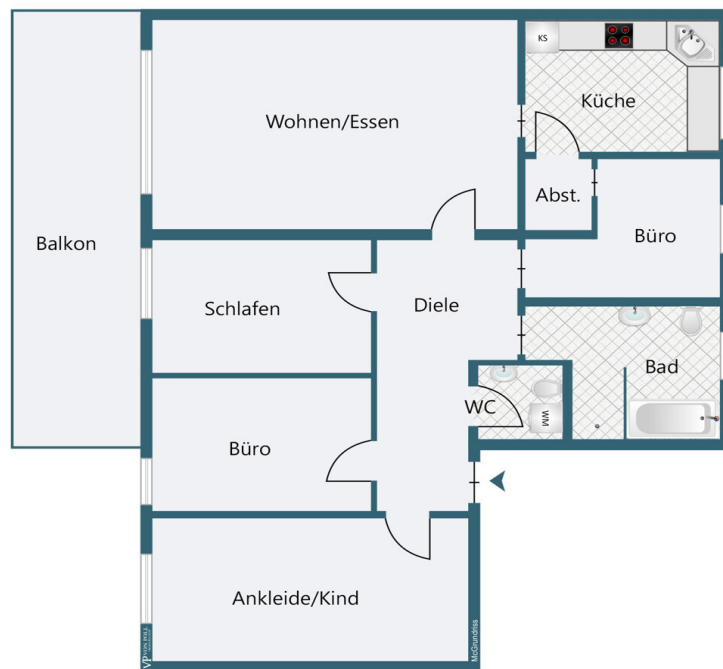
FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Technologie-Integration
2020/21
Beste Kundenerfahrung
Landshut/Region um Lützel

F2CUS
TOP
NATIONALER
PREISGEWINNER
2025
von Poll Immobilien
100% KUNDENZUFRIEDEN

www.von-poll.com/landshut

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

??????



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

???

?? ?? ?????????? ?????????? ?? ?????????, ??????? ?? ?? ?????????? ??????
?????????, ?????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ?????????? 5 ??????????. ??????????????
???????? 124 ??. ?????? ?????????, ?????????? ?? ?????? ?????? ?? ?????????????? ?
????????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????????? ?? ??????? ?? ?? ?????????? ??
?????. ?????????? ?? 2014, ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ?????????????????????? ??????????
????????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ?????? ?? ?????????? ??????? ??????????? ?????????? ??
????????? ??????????????. ?????????? ????? 4? ?????, ?? ?????????????? ?????????? ??
????????????????????? ??????: ?? ?????????? ?????????? ?????? ? ?????????? ?????? ?????????????? ??
????????????????? ??????? 30 ?.?, ?? ?????????? ??????? ?? ?????? ?????????? ?? ??????????????
????????? ?? ?????????????? ??????????????????. ?? ?????? ?? ?? 22 ?.?, ?? ?????? ??????????
?? ?????????? ?????, ?????? ?? ?????????????????? ?? ??????, ?????????????? ? ?????? ??????????????
- ?? ?????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????? ??
?????????. ?????? ?? ?? ?????? ?????????????????? ????????? 18 ?.?, ?????????? ?? ?????????
????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????? - ?????????? ?? ?????????? ??
????? ? ?????????????????? ???. ? ?????????? ?????????, ?? ?????????? ?????????????????? ?????????? ??
?? ?????????????????? ??????????, ?????? ?????????????? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ??????. ??
????????? ?????????????? ??????, ?? ??????????, ?????? ?????? ??????, ?????????????????? ?????????? ??
?????????, ?????????????????? ?? ?????????????? WC ?????????????? ?? ?????? ?? ?????????? ??
????????????? ??????. ?? ?????????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????
????????????????? ??????????, ?????? ?? ?????????? ?????????, ??????? ??????, ?????????????? ??????,
????? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????????. ?? ?????????? ??????? ??
?? ?????????? ??????? ?????????????? (????????????? ?? ?????????? 20.000 ?????? ? ??????????)
????????????????? ?? ??????????. ? ?????????? ??????? ?? ?????? ???. ? ?????????????????????? ?????????
?? ?? ??????? ?? ?????? ?????????? ?????? ?????? ??????, ?? ?????????? ??????, ?????????????? ??
????????????????????? ?????????? ?????????????? ?? ?????? ??????????. ?????? ?? ?????????????? ??????????
????????? ??????, ??????? ?????????????? ?????????????????????? ?? ??????? ?????? ?? ?? ?? ?? ??
????????????????? ?????????????????? ?????????? ?? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 25085095 - 84034 Landshut

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

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

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

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

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

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

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

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

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