

Landshut

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – barrierefrei & flexibel gestaltbar, Lage an der Flutmulde

Αριθμός ακινήτου: 2308502-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 365.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 80 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut**

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

Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	2308502-2	Τιμή αγοράς	365.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 80 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Σχήμα στέγης	Δίρριχτη στέγη	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Πάτωμα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 4 m <sup>2</sup>
Κατάσταση του ακινήτου	2	Έπιπλα	WC επισκεπτών
τουαλέτα	1		
Έτος κατασκευής	1999		

Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 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: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Το ακίνητο



**VP** 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: 2308502-2 - 84030 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

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service und Beratung  
2025  
Für Landshuter Anbieter

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
ANBIETER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 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: 2308502-2 - 84030 Landshut**

## Μια πρώτη εντύπωση

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 in attraktiver Lage von Landshut. Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss sowie eine offene, moderne Raumgestaltung.

Der großzügige Wohnbereich verbindet Wohnen, Essen und Küche zu einem offenen, lichtdurchfluteten Lebensraum. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass die Küchengestaltung individuell nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Hauswirtschaftsraum oder das WC nach Absprache an persönliche Bedürfnisse anzupassen oder umzubauen, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen. Ein besonderer Lagevorteil ist die direkte Nähe zur Flutmulde, die fußläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie einen hohen Freizeitwert bietet – ein attraktiver Ausgleich zur urbanen Umgebung.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, ein Personenaufzug ist vorhanden. Derzeit wird die Einheit umgebaut und für Sie vorbereitet, sodass sie sich bei Übergabe in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentieren wird.

Parkett- und Fliesenböden, Isolierglasfenster, eine zentrale Gasheizung sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Das Wohnhaus umfasst insgesamt fünf Etagen und bietet eine sehr gute Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und den

öffentlichen Nahverkehr.

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Nähe zu Grün- und Erholungsflächen verbinden möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 2308502-2 - 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: 2308502-2 - 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: 2308502-2 - 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)