

**Landshut**

# Natur vor der Tür, Altstadt zu Fuß – attraktive Wohnung mit Balkon & Tiefgarage

**Αριθμός ακινήτου: 26085023**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 595.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 110 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4**

**Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26085023	Τιμή αγοράς	595.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 110 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	1	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	3		
τουαλέτα	1	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	2011	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 18 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 25000 EUR (Πώληση)	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	23.01.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2011

Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



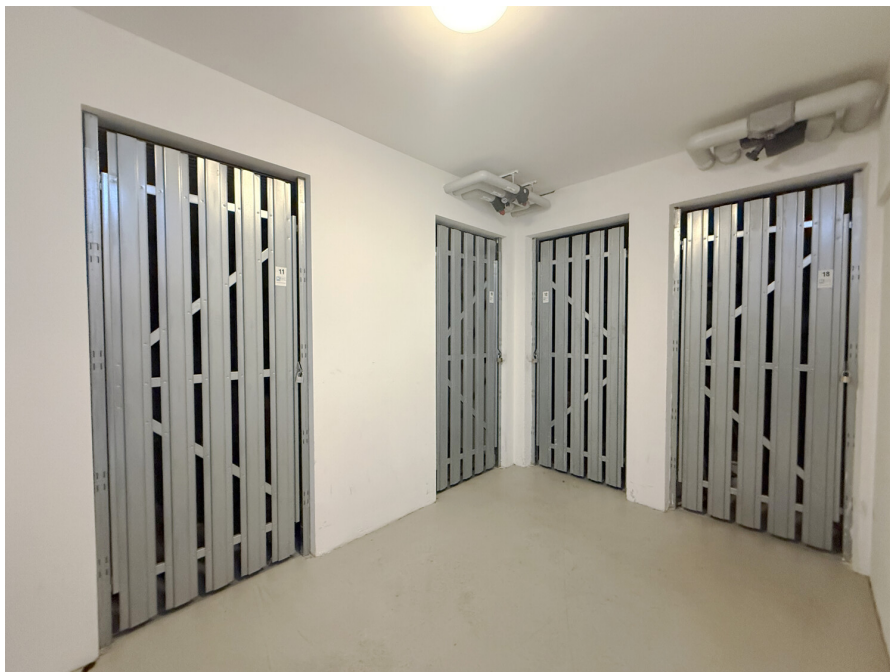
Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 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 RANGING  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2024  
Ereignispartner von VORREITER

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut**

## Μια πρώτη εντύπωση

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt und zugleich eingebettet in das idyllische Naherholungsgebiet rund um Mitterwöhr und die Flutmulde, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kombination aus urbaner Nähe, Natur und einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum großen, sonnigen Balkon – ein wunderbarer Ort, um die Ruhe der Umgebung zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Hochwertige Kassettenüren verleihen den Räumen einen klassischen, stilvollen Charakter. Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern sowie im Eingangsbereich bieten praktischen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Einbaugeräten lässt keine Wünsche offen und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Funktionalität legen.

Ein wartungsarmes Belüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Komfortabel erreichbar ist die Wohnung zudem über einen Aufzug.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerraum, der nur von vier Parteien genutzt wird und dadurch außergewöhnlich viel Platz bietet. Ein breiter

Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine Wohnung für Menschen, die zentrales Wohnen, Naturverbundenheit und ein gepflegtes Wohnumfeld gleichermaßen schätzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

Die Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Altstadt von Landshut
- Umgeben vom Naherholungsgebiet Mitterwöhr und der Flutmulde mit Isar-Spazierwegen
- Großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung
- Sonniger, großer Balkon mit angenehmer Privatsphäre
- 1. Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug
- Helle, freundliche Wohnräume mit stilvollen Kassettentüren
- Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern und im Eingangsbereich
- Hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Geräten und separater Speisekammer
- Wartungsarmes Belüftungssystem für ein angenehmes Raumklima
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum, nur von vier Parteien genutzt
- Breiter Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose
- Zusätzlicher Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen schnell erreichbar

**Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 Landshut**

## Όλα για την τοποθεσία

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr – einer Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Flutmulde und die Isar. Wunderschöne Spazier- und Radwege entlang des Wassers laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Landshuter Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Lebendigkeit der Stadt.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Stadtbusverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der direkten Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Lage, fußläufiger Innenstadt und hervorragender Infrastruktur macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

**Αριθμός ακινήτου: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 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)