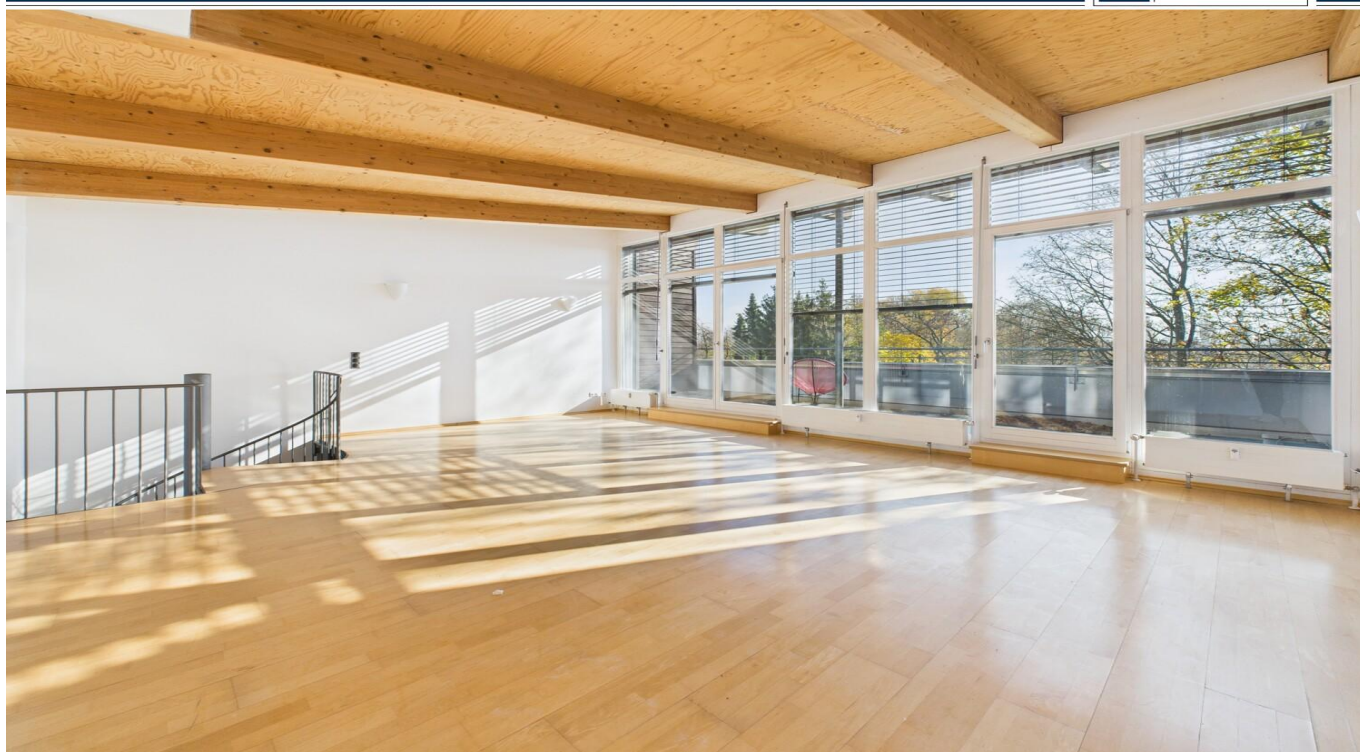


Landshut

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

VP azonosító: 2308502-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 100 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Áttekintés

VP azonosító	2308502-1
Hasznos lakótér	ca. 100 m ²
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1999
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	525.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 8 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.12.2027
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	65.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1999

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az ingatlan



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.

www.von-poll.com/landshut

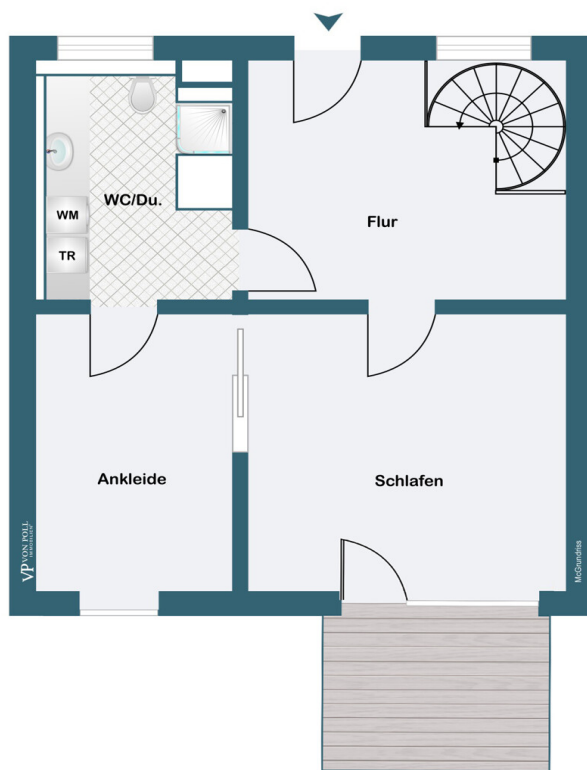
Capital
REALTY AWARD
TOP-Makler Landshut
★★★★★
Beste Makler von Poll Immobilien

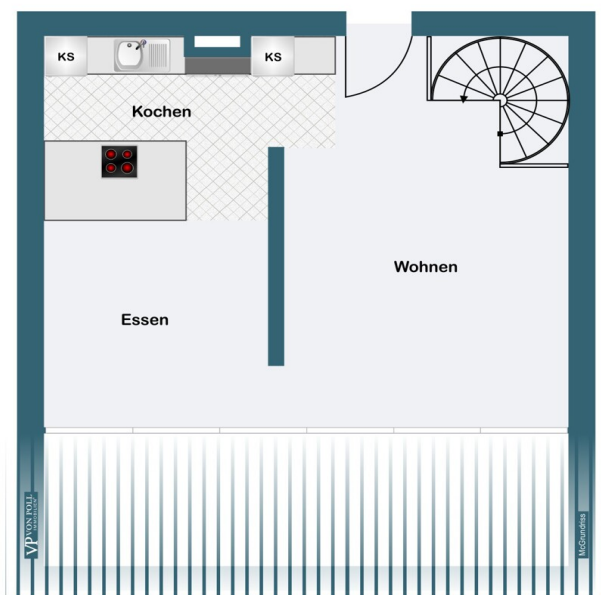
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Beste Technologieintegration
09/2025
Neuzeitigste Ausstattung

F&ZUS
TOP
NATIONALER
AUSGEZEIGTER
2025
Beste Makler von Poll Immobilien

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Az elso benyomás

Wohnen mit Perspektive – 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, entsteht 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 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Balkon.

Aktuell wird die Wohnung für ihren neuen Eigentümer umgebaut – ein klarer Mehrwert: Geringfügige Mitsprache bei der Gestaltung ist noch möglich. Auch individuelle Schreinereinbauten können noch berücksichtigt werden. Der flexible Grundriss ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte – von der offenen Loft-Variante über eine klassische 2-Zimmer-Lösung bis hin zu einer intelligent geplanten 3-Zimmer-Wohnung.

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 wird modern ausgestattet. 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 mit Entwicklungsspielraum – ideal für Individualisten, Paare oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage, Licht und Gestaltungsfreiheit.

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- * Erstklassiger Grundriss
- * Ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- * Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde
- * Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung
- * Individueller Grundriss – flexibel anpassbar
- * Bis zu 3,5 Zimmer möglich
- * 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

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Minden a helyszínról

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 zukunftsichere 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.

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 2308502-1 - 84030 Landshut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: landshut@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com