

Landshut

## Exkluzív 5 szobás lakás az árvízi csatornán – tágas, modern és városi egyszerre

VP azonosító: 25085095

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 124,03 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5

VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

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

VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	25085095
Hasznos lakótér	ca. 124,03 m <sup>2</sup>
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2014
Parkolási lehetőségek	2 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)

Vételár	695.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	30.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2014



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



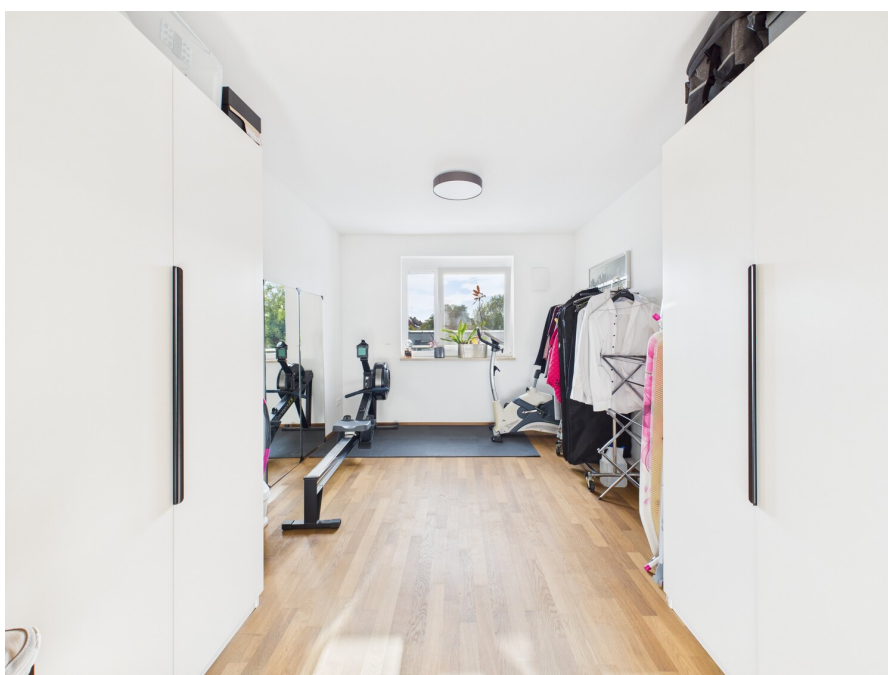
VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

Finden Sie *Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://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**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Maklerin der  
von Poll Immobilien

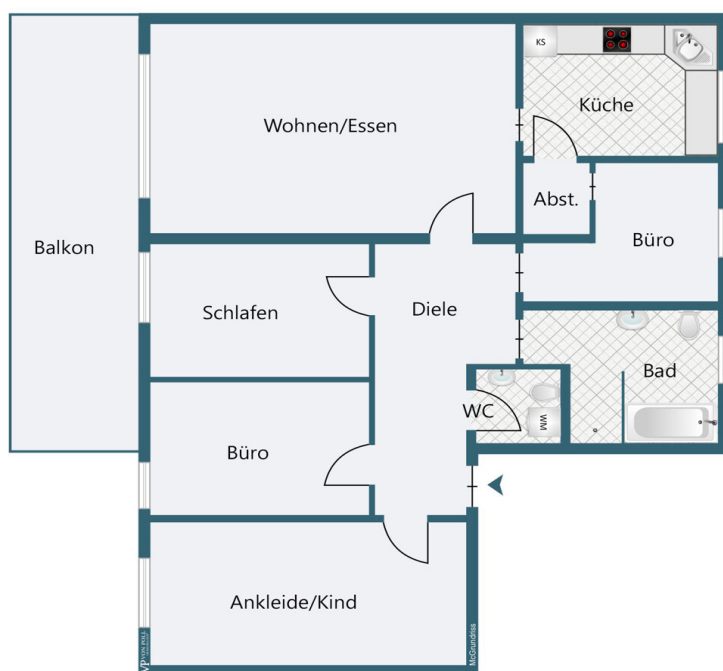
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
von Poll Immobilien  
093655  
Neuzeitige Online-Vermarktung

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHERT  
2025  
von Poll Immobilien

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

VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut**

## Az első benyomás

Landshut kiváló helyén, közvetlenül az idilli árvízcsatorna mellett található ez a kivételesen tágas, 5 szobás lakás. Körülbelül 124 m<sup>2</sup> lakóterével stílusos otthon biztosít családok vagy igényes párok számára, akik a városi életet a természetközeli pihenéssel szeretnék ötvözni. A 2014-ben épült épület egy jól karbantartott, parkosított udvarral rendelkező lakópark része, és magas minőségű kivitelezéssel, valamint modern technológiával büszkélkedhet. A 4. emeleten található lakás jól megtervezett alaprajzzal rendelkezik: a központi elem a közel 30 m<sup>2</sup>-es tágas nappali és étkező, süllyesztett mennyezeti lámpákkal és közvetlen hozzáféréssel a lenyugózó délnyugati fekvésű erkélyhez. A több mint 22 m<sup>2</sup>-es, árnyékolókkal és üvegtetővel ellátott lakás nappaliként, étkezőként vagy grillezőként is használható – igazi fénypont a napimádók és a szabadban tartózkodók számára. A körülbelül 18 m<sup>2</sup>-es fő hálósobán kívül két gyermekszoba és egy további dolgozószoba vagy vendégszoba található – ideális otthoni irodának vagy családi életnek. A különálló konyha modern beépített szekrényekkel és egy hozzá tartozó kamrával egy stílusos tolóajtón keresztül közelíthető meg. A kiváló minőségű fürdőszobát kádval, esztétikus zuhanyzóval, beépített mosdóval és ablakkal egészíti ki, valamint egy külön vendég-WC saját mosógép-csatlakozóval. A lakás lenyugózó extrákkal büszkélkedhet, mint például padlófűtés, parketta és járólappal padló, tripla üvegezésű ablakok, elektromos redonyok, szúnyoghálók és hovásszanyeros központi szellőzőrendszer. A tágas pince és két földalatti parkolóhely (egyenként 20 000 euróért bérelhető) teszi teljessé a kínálatot. A helyszín magáért beszél: a vasútállomás és a városközpont mindössze pár percre található, a bevásárlási lehetőségek, az óvoda és a szabadidős tevékenységek pedig a közvetlen közelben találhatók. Ez a lakás a városi kényelmet, a magas színvonalú szolgáltatásokat és a bőséges teret ötvözi Landshut egyik legkeresettebb lakóövezetében.



VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## Részletes felszereltség

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Großzügige Etagenwohnung mit ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 5 Zimmer – ideal für Familien, Paare oder Homeoffice
- \* Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit ca. 30 m<sup>2</sup>
- \* Riesiger Süd-West-Balkon mit ca. 22,8 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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/(m<sup>2</sup>a)
- \* Großzügiger Kellerraum mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- \* Zwei Tiefgaragenstellplätze (je 20.000 €)
- \* Top-Lage direkt an der Flutmulde: zentrale Stadt- und Bahnhofsnähe, zugleich Naherholung vor der Haustür

**VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25085095 - 84034 Landshut

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25085095 - 84034 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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