

Landshut

## Jól megtervezett, 3,5 szobás, erkélyes és kertkapcsolatos lakás a Bayerwaldsiedlungban.

VP azonosító: 25085105

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 298.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

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

VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	25085105
Hasznos lakótér	ca. 73 m <sup>2</sup>
Az ingatlan elérhető	01.03.2026
Emelet	1
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdőszobák	1
Építés éve	1963
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	298.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.06.2027
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	132.30 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1963



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az ingatlan





VP azonosító: 25085105 - 84032 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.

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

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

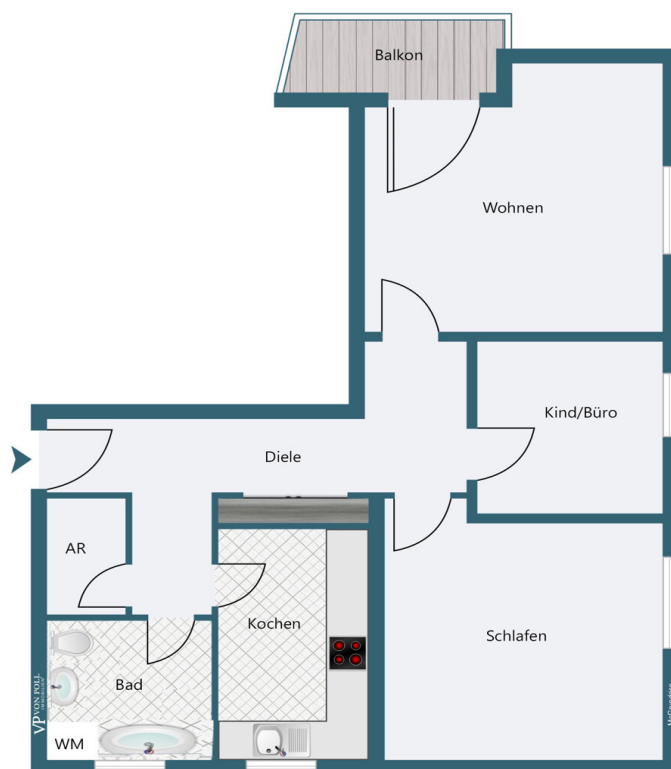
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neuzeitigste Ausstattung

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



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## Az első benyomás

Ez a 3,5 szobás, 1963-ban épült lakás jól strukturált elrendezést és kellemes lakókörnyezetet kínál, körülbelül 73 négyzetméteren. Ideális párok vagy kis családok számára, akik értékelik a funkcionális tereket és a békés lakókörösséget. A központi folyosó összeköti az összes szobát. Két arányos hálószoba rugalmas felhasználási lehetőségeket kínál: az egyik hálószobaként, a másik dolgozószobaként, vendégszobaként vagy gyerekszobaként is funkcionálhat. A különálló konyha beépített szekrényekkel van felszerelve, és a vételárban benne van. A mellette lévő tárolóhelyiség bőséges helyet biztosít a kellékek és háztartási cikkek számára. A világos, modernizált (2006) fürdőszobában kád, törölközőszárító és megfelelő fürdőszobai bútorok találhatók. Mosógép-csatlakozó is beépített. A tágas nappali és étkező alkotja a lakás szívét. Innen juthatunk ki a nyugati fekvésű erkélyre, amely tökéletes a délutáni és esti pihenéshez. A közös kert tovább növeli a szabadterei kikapcsolódási lehetőségeket. A szobákban parketta, a külső redonyokkal ellátott fa ablakok és a rendszeres modernizálás hozzájárul a lakás jól karbantartott megjelenéséhez. Egy nagyméretű pincetároló további tárolóhelyet biztosít. A 9 lakásos épület kényelmes helyen található, könnyen megközelíthető az üzletek és a tömegközlekedés. Parkolóhely vásárolható további 10 000 euróért. Ez a lakás kellemes lakókörnyezetet és praktikus felszereltséget ötvöz, és kiválóan alkalmas egyedülálló, párok vagy kis családok számára, akik stabil és funkcionális lakhatási megoldást keresnek. Lépjen kapcsolatba velünk egy megtekintés időpontjának egyeztetése érdekében, és tekintse meg személyesen a lakást.

**VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut**

## Minden a helyszínról

Die Wohnung befindet sich in der Bayerwaldsiedlung, einer der gefragten Wohnlagen in Landshut.

Die zentrale und sehr verkehrsgünstige Lage macht das Umfeld besonders attraktiv – sowohl Paare als auch für Familien.

Die Nachbarschaft ist gewachsen, gepflegt und zeichnet sich durch ein freundliches, nachbarschaftliches Miteinander aus.

Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anbindung an die Autobahn sowie an das nahegelegene Industriegebiet sorgt für kurze Wege – ideal für Berufspendler und all jene, die Nähe zur Stadt mit angenehmen Wohnen verbinden möchten.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 Meter entfernt. Der Bahnhof ist in einer Entfernung von ca. einem Kilometer.

Die Bayerwaldsiedlung vereint Wohnkomfort, gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnklima – ein Standort mit hoher Lebensqualität.



VP azonosító: 25085105 - 84032 Landshut

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.6.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 132.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25085105 - 84032 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)