

Landshut

# Modernes Wohnen mit Seele – elegante Gartenwohnung zum Wohlfühlen in Landshut West

VP azonosító: 26085033



VÉTELÁR: 765.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 121,21 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

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

VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	26085033
Hasznos lakótér	ca. 121,21 m <sup>2</sup>
Szobák	3
Hálósobák	2
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó), 1 x Garázs, 30000 EUR (Eladó)

Vételár	765.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 14 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hoszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	03.05.2036
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	23.76 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 26085033 - 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



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

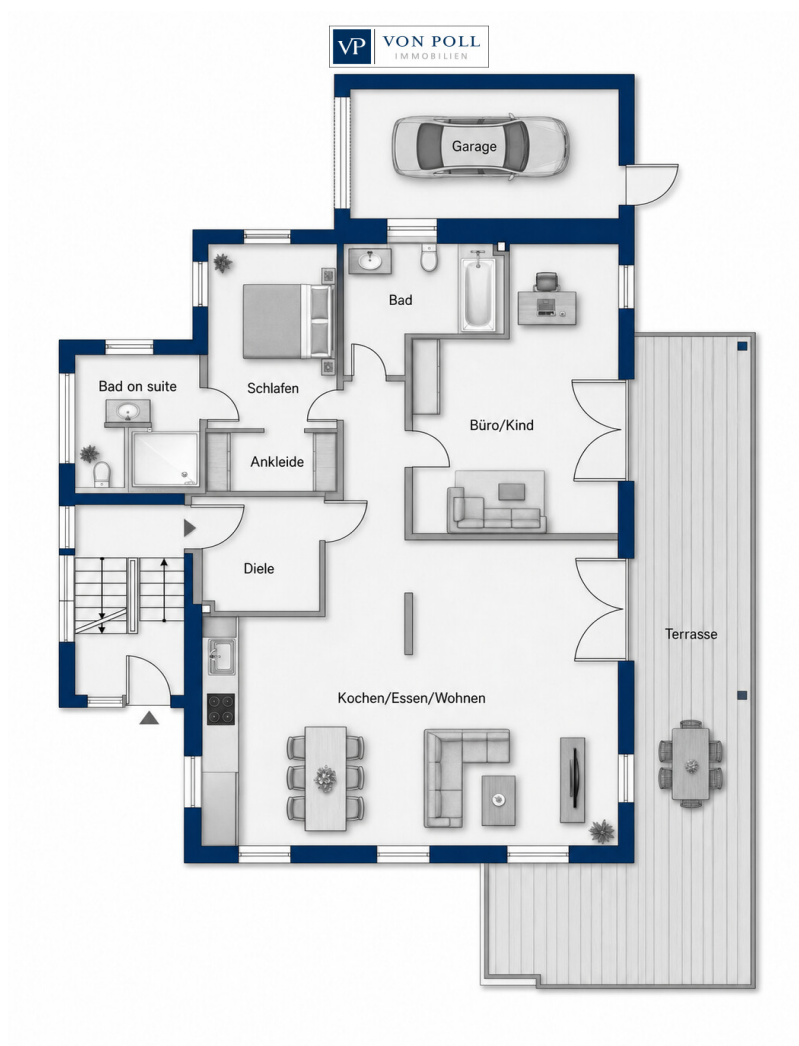
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Az elso benyomás**

**In beehrter Wohnlage von Landshut-West präsentiert sich diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung als nahezu neuwertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort. Das ursprünglich 1977 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend kernsaniert und technisch wie optisch nahezu auf Neubauniveau gebracht.**

**Es entstanden nur drei exklusive Wohneinheiten in einem stilvoll modernisierten Gebäudeensemble.**

**Die Wohnung überzeugt auf ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Herzstück ist der großzügige offene Koch-, Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur teilüberdachten Südterrasse mit ca. 45,40 m<sup>2</sup> sowie dem privaten Garten mit Sondernutzungsrecht.**

**Der private Schlafbereich bietet besonderen Wohnkomfort: Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie ein modernes Bad en Suite. Insgesamt stehen drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung.**

**Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Leitungen, Fenster sowie die komplette Haustechnik erneuert. Die Wohnung bietet moderne Energietechnik mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung, elektrische Außenrollos und hochwertige Parkettböden.**

**Besonders attraktiv: Käufer haben aktuell teilweise noch die Möglichkeit, bei Böden und Fliesen mitzuwirken und ihre persönliche Note einzubringen. Die dargestellten Böden und Fliesen sind KI-generiert.**

**Ein großzügiger Kellerraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind bereits im Kaufpreis enthalten. Jede Einheit verfügt über mindestens zwei Stellplätze.**

**Eine seltene Gelegenheit für modernes, energieeffizientes Wohnen in attraktiver Stadtlage mit Nähe zur Natur.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser Immobilie.**

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Részletes felszereltség**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahr 2025**
- \* **Nahezu Neubauniveau in Technik, Ausstattung und Energieeffizienz**
- \* **Exklusive Wohnlage in Landshut-West / Kreuzmüllerstraße**
- \* **Nur drei hochwertige Wohneinheiten im Gebäude**
- \* **Ca. 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss**
- \* **Großzügiger offener Koch-, Wohn- und Essbereich**
- \* **Südterrasse mit ca. 45,40 m<sup>2</sup> und Teilüberdachung**
- \* **Privater Garten mit Sondernutzungsrecht**
- \* **Schlafzimmer mit Ankleide und stilvollem Bad en Suite**
- \* **Zwei moderne Badezimmer**
- \* **Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen**
- \* **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- \* **Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster**
- \* **Garage und zusätzlicher Stellplatz bereits im Kaufpreis enthalten**
- \* **Käufer kann Ausstattungsdetails teilweise noch mitbestimmen**

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **Minden a helyszínrol**

Die Klötzlmüllerstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im beliebten Landshuter Westen und vereint auf besondere Weise urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Das Klötzlmüllerviertel erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund seiner angenehmen Wohnstruktur, der gewachsenen Nachbarschaft sowie der hervorragenden Infrastruktur für nahezu jede Lebensphase.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine komfortable Verbindung in sämtliche Bereiche der Stadt – ideal für Berufspendler, Familien oder ältere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der eigenen Haustüre und schaffen einen hohen Erholungswert im Alltag. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Gerade die Kombination aus moderner Wohnqualität, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht den Landshuter Westen zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

**VP azonosító: 26085033 - 84034 Landshut**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26085033 - 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)**