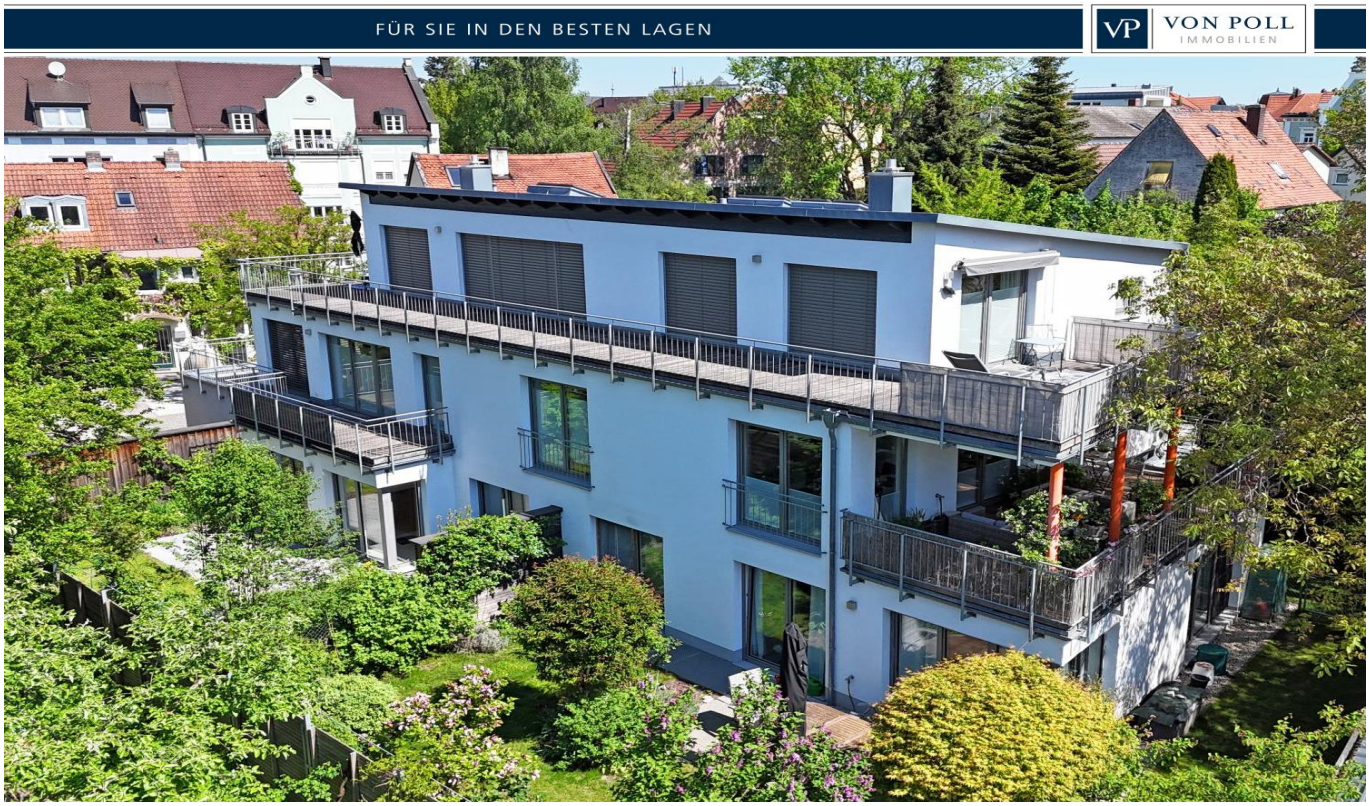
Landshut

Exklusive Garten-Maisonette mit Stil, Privatsphäre, A+ Effizienz – wenige Gehminuten zur Altstadt

CODICE OGGETTO: 25085028-2



PREZZO D'ACQUISTO: 745.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 105 m^2 • **VANI:** 3.5

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085028-2
Superficie netta	ca. 105 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	745.000 EUR
Appartamento	Piano terra
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 16 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.02.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	25.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

La proprietà

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Planimetrie

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Una prima impressione

LANDSHUT – Nur wenige Minuten zu Fuß in die Altstadt
Barrierefrei | Energieklasse A+ | Wärmepumpe

Diese exklusive Garten-Maisonettewohnung befindet sich in einem modernen Architektenhaus mit nur vier Wohneinheiten in ruhiger Ecklage der Klötzlmüllerstraße – eine der begehrtesten Adressen Landshuts. Nur wenige Minuten zu Fuß von der Altstadt entfernt, vereint dieses Zuhause stilvolle Architektur, durchdachte Funktionalität und ein hohes Maß an Privatsphäre.

Auf ca. 105?m² Wohnfläche über zwei Ebenen bietet die Wohnung ein stimmiges Gesamtkonzept für Menschen mit Anspruch an Design, Komfort und Nachhaltigkeit. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offenem Schnitt, hochwertigem Eichenparkett sowie Zugang zur sonnigen Terrasse und dem rund 130?m² großen, herrlich eingewachsenen Stadtgarten. Dieser gehört als Sondereigentum zur Wohnung und bildet ein wahres Rückzugsrefugium mitten im urbanen Raum – perfekt für alle die das Leben im Grünen und dennoch zentrumsnah genießen möchten.

Vorbereiteter Kaminanschluss ermöglicht die Installation eines Schwedenofens und sorgen für ein behagliches Wohngefühl. Das großzügige Souterrain mit großen Lichthöfen ist nahezu vollwertig nutzbar – ideal als Homeoffice, Pflegekraftbereich, Gästezimmer oder für eine Einliegerlösung mit separatem Duschbad und Küchenanschlüssen.

Die Raumaufteilung umfasst zwei moderne Tageslichtbäder (eines mit Badewanne), ein Schlafzimmer, ein Studio-/Hobbyraum, einen Abstellraum sowie zwei Flure. Ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlicher Waschraum ergänzen das Raumangebot.

Zur Wohnung gehört eine Einzelgarage mit automatischer Schranken-Zufahrt. Die Ausstattung überzeugt mit dreifach verglasten Holz-Alu-Fenstern (Internorm), Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe, PV-Vorbereitung und Energieklasse A+ – ökologisch, effizient und wertbeständig.

Ein Zuhause, das in Lage, Konzept und Ausstattung gleichermaßen überzeugt – bezugsfrei, hochwertig, besonders.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
https://tour.giraffe360.com/7cae0041307f47a68b6f8ca211c9beb1/

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Dettagli dei servizi

Highlights der Immobilie – auf einen Blick:
* Top-Lage in Landshut-West – ruhig, zentral & fußläufig zur Altstadt
* Charmantes Grundstück in zweiter Reihe – mit privater Zufahrt und Schranke
* Hochwertige Ziegelbauweise im Bauhaus-Stil
* Planung inspiriert von Arne Jacobsen – mit architektonischen
* Details wie Säulen und offenen Raumkonzepten
* Massives, geöltes Eichenparkett
* Moderne Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Energieversorgung
* Fußbodenheizung in allen Räumen – auch im Untergeschoss
* Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstores (Internorm)
* Große Fensterflächen – lichtdurchflutete, transparente Räume
* Wärmegedämmte Garage mit elektrischem Tor
* Vorbereiteter Photovoltaikanschluss für zusätzliche Energieeffizienz
* Eigene Kellerabteile für jede Wohneinheit
* Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
* Weiße Wanne & Adriumschächte – hochwertige Bauausführung im Keller/Souterrain
* sofort verfügbar
* Hochwertige, ökologische Bauweise mit natürlichen Materialien

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Tutto sulla posizione

Lage – Leben, wo Landshut am schönsten ist

Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in absolut begehrter Lage von Landshut-West – ruhig gelegen in zweiter Reihe und dennoch mitten im Leben. Die charmante Altstadt von Landshut, mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und vielfältigen Kulturangeboten, ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Busverbindungen bringen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum oder zum Bahnhof. Die Autobahn A92 Richtung München und Deggendorf sowie der Flughafen München sind in kürzester Zeit erreichbar – ein perfekter Standort auch für Pendler.

Landshut steht für Lebensqualität pur: eine Stadt mit Charakter, eingebettet in eine malerische Landschaft, geprägt von einer beeindruckenden Altstadt, kultureller Vielfalt und hoher Wohnqualität. Ob ein Spaziergang an der Isar, ein Ausflug zur Burg Trausnitz oder ein Einkaufsbummel durch die Altstadt – hier lässt es sich leben, entspannen und genießen.

Die Kombination aus zentraler Lage, Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und urbanem Komfort macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Adressen in ganz Landshut – für Familien, Berufstätige, Ruhesuchende und Visionäre gleichermaßen.

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*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 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.

CODICE OGGETTO: 25085028-2 - 84034 Landshut

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com