

Landshut

# Esclusivo appartamento di 5 locali sul canale di piena: spazioso, moderno e urbano allo stesso tempo

Codice oggetto: 25085095

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 655.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124,03 m<sup>2</sup> • VANI: 5

**Codice oggetto: 25085095 - 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: 25085095 - 84034 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085095
Superficie netta	ca. 124,03 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2014
Garage/Posto auto	2 x Parcheggio interrato, 28000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	655.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

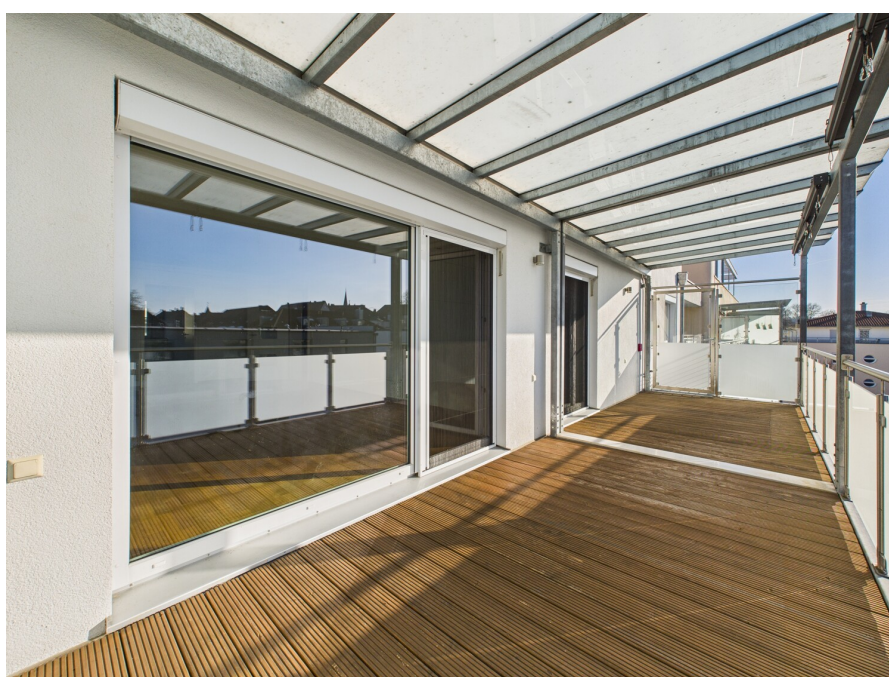
Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	30.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



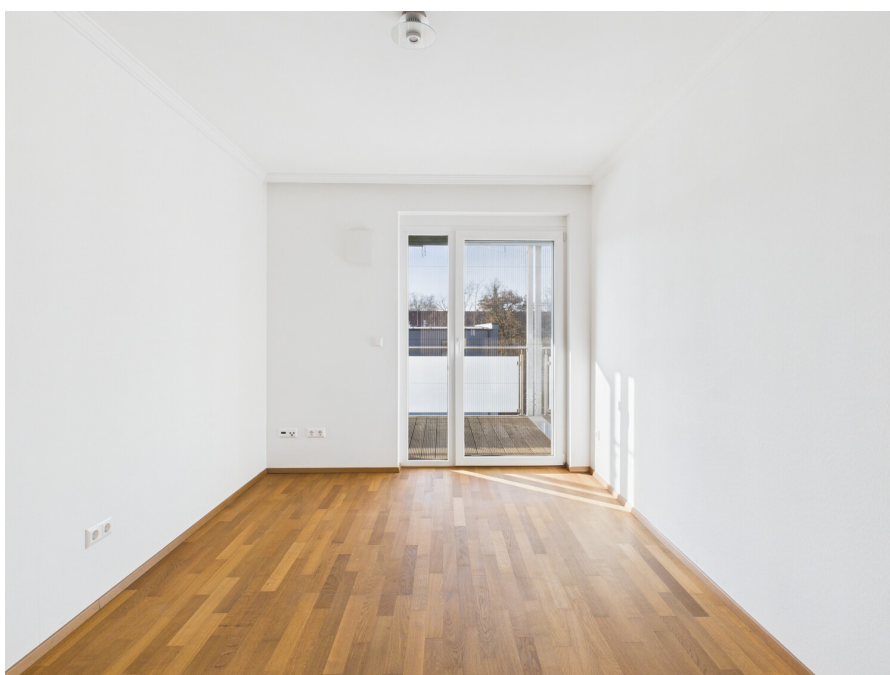
Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen" (Create search profile now). In the background, a desktop monitor and a smaller smartphone show the Von Poll Immobilien website interface, which includes a search bar, a map, and a list of properties.

Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut

## La proprietà

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**  
NIGHT EXPRESS  
REVIEW  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Empfohlen bei  
von Poll Immobilien

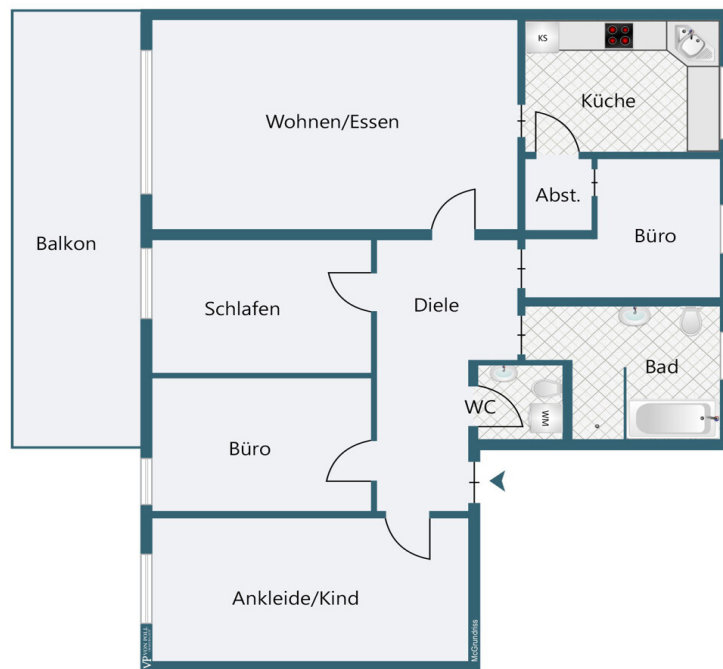
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALISATION  
03025  
Real Estate/Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

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

Codice oggetto: 25085095 - 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: 25085095 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

In una posizione privilegiata a Landshut, direttamente sull'idilliaco canale di alluvione, si trova questo spazioso appartamento di 5 locali. Con circa 124 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, offre una casa elegante per famiglie o coppie esigenti che desiderano combinare la vita urbana con il relax nella natura. Costruito nel 2014, l'edificio fa parte di un complesso residenziale ben curato con un cortile simile a un parco e vanta una costruzione di alta qualità e tecnologie moderne. Situato al 4° piano, l'appartamento presenta una planimetria ben progettata: il fulcro è l'ampia zona giorno e pranzo di quasi 30 m<sup>2</sup>, completa di faretti a incasso a soffitto e accesso diretto all'imponente balcone esposto a sud-ovest. Con una superficie di oltre 22 m<sup>2</sup>, con schermature per la privacy e tetto in vetro, può essere utilizzato come salotto, sala da pranzo o zona barbecue: un vero gioiello per gli amanti del sole e della vita all'aria aperta. Oltre alla camera da letto principale di circa 18 m<sup>2</sup>, ci sono due camere da letto per bambini e un ulteriore studio o camera per gli ospiti, ideale per un ufficio domestico o per la vita in famiglia. La cucina separata, dotata di moderni mobili componibili e dispensa adiacente, è accessibile tramite un'elegante porta scorrevole. Il bagno di alta qualità, completo di vasca, doccia a pioggia, lavabo integrato e finestra, è completato da un WC per gli ospiti separato con attacco per la lavatrice. L'appartamento vanta caratteristiche di pregio come riscaldamento a pavimento, pavimenti in parquet e piastrelle, finestre con tripli vetri, tapparelle elettriche, zanzariere e un sistema di ventilazione centralizzato con recupero di calore. Un'ampia cantina e due posti auto sotterranei (disponibili con un supplemento di 20.000 euro ciascuno) completano l'offerta. La posizione parla da sé: la stazione ferroviaria e il centro città sono a pochi minuti di distanza, mentre negozi, un asilo e attività per il tempo libero si trovano nelle immediate vicinanze. Questo appartamento combina comfort urbano, finiture di alta qualità e ampi spazi in una delle zone residenziali più ambite di Landshut.

**Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut**

## **Dettagli dei servizi**

**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**

**Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 25085095 - 84034 Landshut**

## **Ulteriori informazioni**

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 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: 25085095 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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