

Landshut

## Appartamento di 2,5 locali con terrazza nella popolare zona di Hofberg

Codice oggetto: 25085108

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 63 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

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

Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## A colpo d'occhio

|                     |                                  |
|---------------------|----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25085108                         |
| Superficie netta    | ca. 63 m²                        |
| DISPONIBILE DAL     | 01.02.2026                       |
| Vani                | 2.5                              |
| Camere da letto     | 1                                |
| Bagni               | 1                                |
| Anno di costruzione | 1997                             |
| Garage/Posto auto   | 1 x Carport, 10000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 320.000 EUR                                                              |
| Appartamento                       | Piano terra                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2025                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Cucina componibile                                             |

Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| Certificazione energetica valido fino a | 07.03.2029           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 88.00 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | C                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1997                             |

Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà





Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà





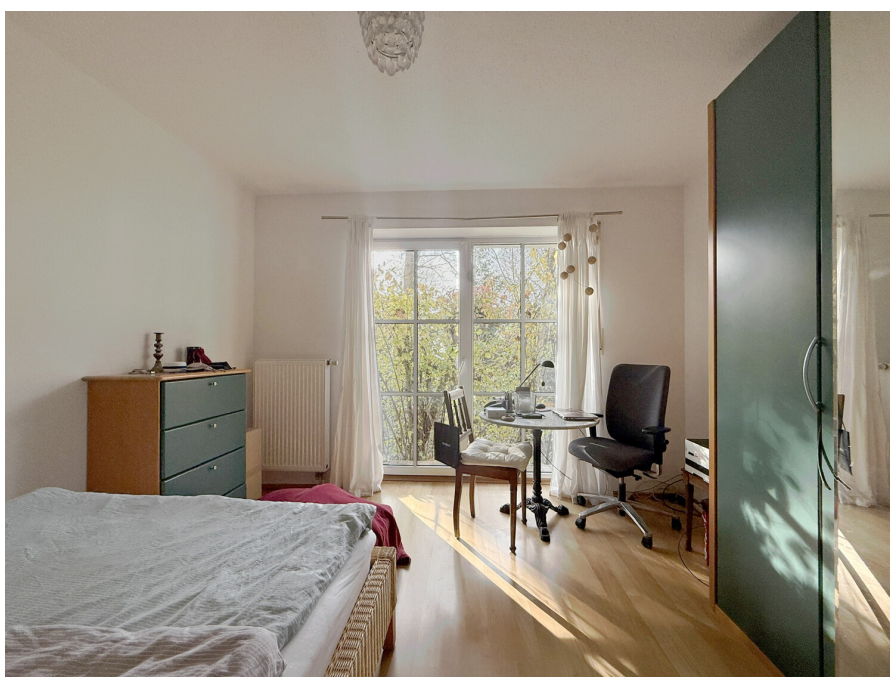
Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

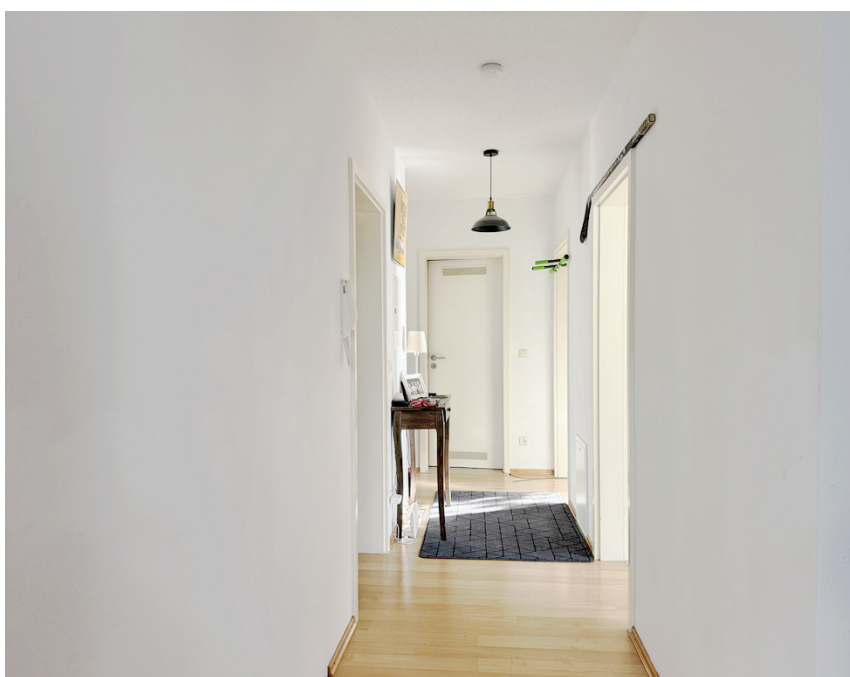
## La proprietà





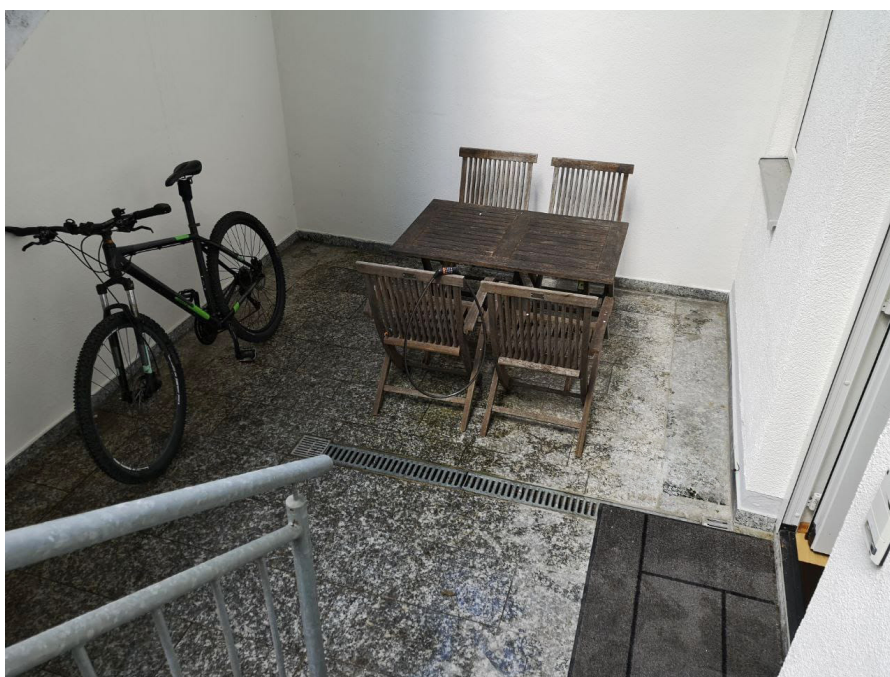
Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà





Codice oggetto: 25085108 - 84036 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)



Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

**Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut**

# Planimetrie



Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## Una prima impressione

L'appartamento è situato in posizione centrale ma tranquilla, nella seconda fila di case. Dietro l'edificio corre una pista ciclabile e pedonale. Pochi gradini conducono alla vostra nuova casa, a cui si accede da un ingresso privato. Quest'area può essere utilizzata come piccolo terrazzo o come riparo per la bicicletta. Il corridoio offre spazio per armadi a muro e crea un'atmosfera pulita e ordinata. Il soggiorno è luminoso e spazioso. Da qui si accede alla terrazza di circa dieci metri quadrati. È completamente privata e offre uno spazio esterno appartato. Le tende esterne offrono ulteriore privacy e protezione dal sole. La cucina è dotata di mobili ed elettrodomestici, inclusi nel prezzo di acquisto. C'è ampio spazio per una piccola area salotto. Un ripostiglio separato offre spazio per provviste e articoli per la casa. La camera da letto si affaccia su una tranquilla area verde. La vista rimane privata e da qui si può accedere alla terrazza. Il bagno è piastrellato e dispone di vasca da bagno e attacco per la lavatrice. Un posto auto coperto può essere acquistato al prezzo di 10.000 €. L'appartamento comprende anche una cantina di circa 12 metri quadrati. L'edificio è composto da nove unità ed è ben tenuto. Il vano scala sarà presto ristrutturato, con un budget di circa 2.000 euro per unità. L'impianto di riscaldamento è stato sostituito a metà del 2025. L'appartamento è attualmente occupato dal proprietario. L'attuale inquilino lascerà l'appartamento entro il 31 gennaio 2026. Questo ti aiuterà a pianificare il tuo trasloco in modo fluido ed efficiente. Verifica di persona e prenota un appuntamento per una visita.



Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie liegt in einer sehr beliebten Lage von Landshut.

Der Hofberg repräsentiert ein bevorzugtes Umfeld mit erstklassiger Wohnqualität. Eines der Landshuter Wahrzeichen, die Burg Trausnitz mit dem angrenzenden Hofgarten und seinen Tiergehegen ist schnell erreicht. Hier kann man die "grüne Lunge Landshuts" bei stimmungsvollen Spaziergängen genießen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Kindergarten und die Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Der Standort bietet alle Möglichkeiten, bequem in wenigen Fahrminuten über verschiedene Wege ins Landshuter Zentrum zu gelangen. Zwei Bundesstraßen sind ebenfalls schnell erreicht. Die B15 führt nach Rosenheim und die B299 in Richtung österreichische Grenze. In gut 30 Minuten Fahrzeit ist man am Münchener Flughafen. Insgesamt eine hervorragende Infrastruktur.

Codice oggetto: 25085108 - 84036 Landshut

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Codice oggetto: 25085108 - 84036 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)