

Landshut

## Appartamento di 3,5 locali ben progettato con balcone e accesso al giardino nel quartiere Bayerwaldsiedlung.

Codice oggetto: 25085105

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 73 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

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

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25085105                                      |
| Superficie netta    | ca. 73 m²                                     |
| DISPONIBILE DAL     | 01.03.2026                                    |
| Piano               | 1                                             |
| Vani                | 3.5                                           |
| Camere da letto     | 2                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1963                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 298.000 EUR                                                              |
| Appartamento                       | Piano                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                     |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                   |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                |
| Caratteristiche                    | Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone                       |

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## Dati energetici

|                                         |                      |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo finale di energia                             | 132.30 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 21.06.2027           | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1963                                |

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085105 - 84032 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)

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

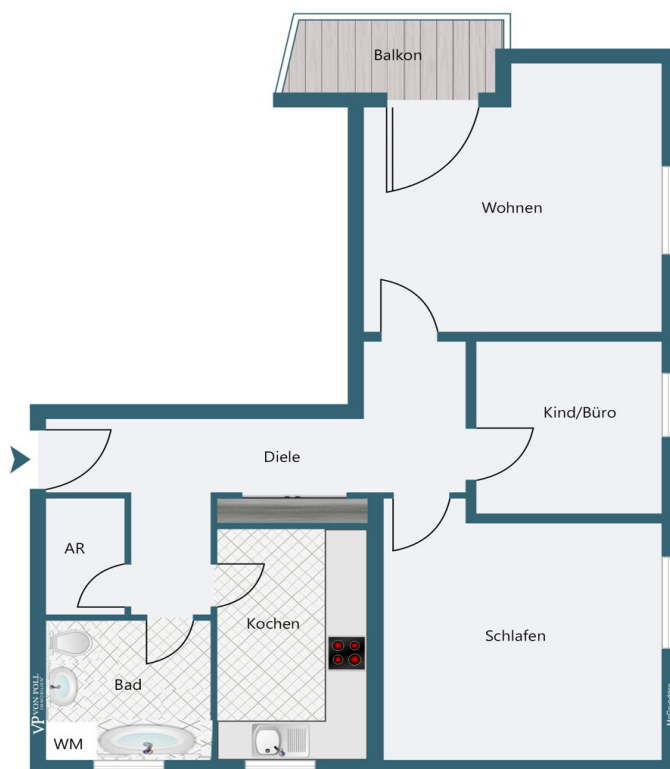
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Neuzeitigste Ausstattung

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALER  
AUSGEZEIGTER  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25085105 - 84032 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: 25085105 - 84032 Landshut

## Una prima impressione

Questo appartamento di 3,5 locali, costruito nel 1963, offre una disposizione ben strutturata e un piacevole ambiente abitativo su circa 73 metri quadrati. È ideale per coppie o piccole famiglie che apprezzano spazi funzionali e una comunità tranquilla. Il corridoio centrale collega tutti gli ambienti. Due camere da letto ben proporzionate offrono opzioni di utilizzo flessibili: una può essere utilizzata come camera da letto, l'altra come studio, camera degli ospiti o camera dei bambini. La cucina separata è dotata di mobili su misura ed è inclusa nel prezzo di acquisto. Un ripostiglio adiacente offre ampio spazio per provviste e articoli per la casa. Il luminoso bagno modernizzato (2006) è dotato di vasca da bagno, scaldasalviette e mobili da bagno adeguati. È integrato anche l'attacco per la lavatrice. L'ampia zona giorno e pranzo costituisce il cuore dell'appartamento. Da qui si accede al balcone esposto a ovest, perfetto per rilassarsi nel pomeriggio e la sera. Il giardino condominiale aumenta ulteriormente le opportunità ricreative all'aperto. Pavimenti in parquet nelle camere, finestre in legno con persiane esterne e ristrutturazioni regolari contribuiscono all'aspetto curato dell'appartamento. Un ampio ripostiglio al piano interrato offre ulteriore spazio di stoccaggio. L'edificio, composto da 9 unità, è situato in posizione strategica, con facile accesso a negozi e mezzi pubblici. È possibile acquistare un posto auto con un supplemento di 10.000 €. Questo appartamento combina un'atmosfera piacevole con servizi pratici ed è perfetto per single, coppie o piccole famiglie in cerca di una soluzione abitativa solida e funzionale. Contattateci per fissare un appuntamento e visionare l'appartamento di persona.

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## Tutto sulla posizione

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 Paares 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.

Codice oggetto: 25085105 - 84032 Landshut

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25085105 - 84032 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)