

Landshut

# Ein Goldstück im Herzen von Landshut! Barrierfreie 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten!

**Codice oggetto: 25085107**



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**PREZZO D'ACQUISTO: 530.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 89 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

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

Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25085107
Superficie netta	ca. 89 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	31.01.2026
Piano	1
Vani	2
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	530.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Tele	Consumo energetico	7.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.06.2025	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 25085107 - 84028 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: 25085107 - 84028 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.

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

**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Codice oggetto: 25085107 - 84028 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: 25085107 - 84028 Landshut**

## **Una prima impressione**

Ein Goldstück im Herzen von Landshut!!!

Barrierefreie und exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten!!!

Diese neuwertige, ca. 89 qm<sup>2</sup> große Terrassenwohnung im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit nur 5 Parteien besticht durch ihre hochwertige Ausstattung mit Echtholz-Parkettböden aus Eiche und bodentiefen Fensterelementen (dreifach verglast). Sehr hell und freundlich empfängt diese spezielle und auch seniorengerechte Immobilie die Bewohner.

Besonders gefällt der geräumige Wohn-/Essbereich mit ca. 45 qm und dem tollen Lichteinfall über die erstklassige Südterrasse.

Zusätzlich überzeugt die außergewöhnliche Ruhe und das mitten in der Altstadt. Eine Seltenheit!

Das zeitlos schön gestaltete Badezimmer mit Fenster und sehr gehobener Ausstattung gefällt auf den ersten Blick.

Die ausgezeichnete Wohnung lässt sich bequem mit dem Fahrstuhl, aber auch über das großzügige Treppenhaus erreichen.

Eine praktische Einzelgarage direkt neben dem Eingangsbereich erleichtert das sichere Parken und garantiert eine komfortable Lebensgestaltung.

Eine moderne Einbauküche ist in diesem Angebot enthalten und bereits im Kaufpreis eingeschlossen.

Besonders hervorzuheben ist, dass es nicht nur eine gemütliche Terrasse mit knapp 25 qm gibt, sondern angrenzend zur Terrasse noch ein kleiner Gartenanteil zur alleinigen Nutzung bereit steht.

Des Weiteren bietet ein geräumiger Kellerraum ausreichend Stauraum zur Aufbewahrung verschiedenster Gegenstände.

Die ausgezeichnete Wohnung ist in Kürze bezugsfertig.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut

## Tutto sulla posizione

Die Niederbayerische Regierungsstadt Landshut ist in wirtschaftlicher Hinsicht ein idealer Standort und ein leistungsfähiges und zukunftsorientiertes Zentrum. Die Stadt liegt im Umfeld der bayerischen Metropole München, im Einzugsgebiet des Großflughafens und gehört zu den wenigen wachsenden Städten Bayerns. Ihre Kaufkraft ist hoch. Infrastrukturell bestens angebunden ist Landshut außerdem aufstrebender Hochschulstandort.

**Codice oggetto: 25085107 - 84028 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.6.2025.

Endenergiebedarf beträgt 7.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25085107 - 84028 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](http://www.von-poll.com)