

Landshut

# Licht, Luft, Lage – Maisonette, Loft mit Dachterrasse an der Flutmulde in Landshut

*Número da propriedade: 2308502-1*



**PREÇO DE COMPRA: 525.000 EUR • ÁREA: ca. 100 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Numa vista geral

|                        |   |                             |   |
|------------------------|---|-----------------------------|---|
| Número da propriedade  | 2308502-1   | Preço de compra             | 525.000 EUR   |
| Área                   | ca. 100 m <sup>2</sup>                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Forma do telhado       | Telhado campo único   | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos                | 3.5   | Área útil                   | ca. 8 m <sup>2</sup>  |
| Quartos                | 2   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Varanda  |
| Casas de banho         | 1   |                             |   |
| Ano de construção      | 1999  |                             |   |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda) |                             |   |

Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 65.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 17.12.2027          | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1999                              |

Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



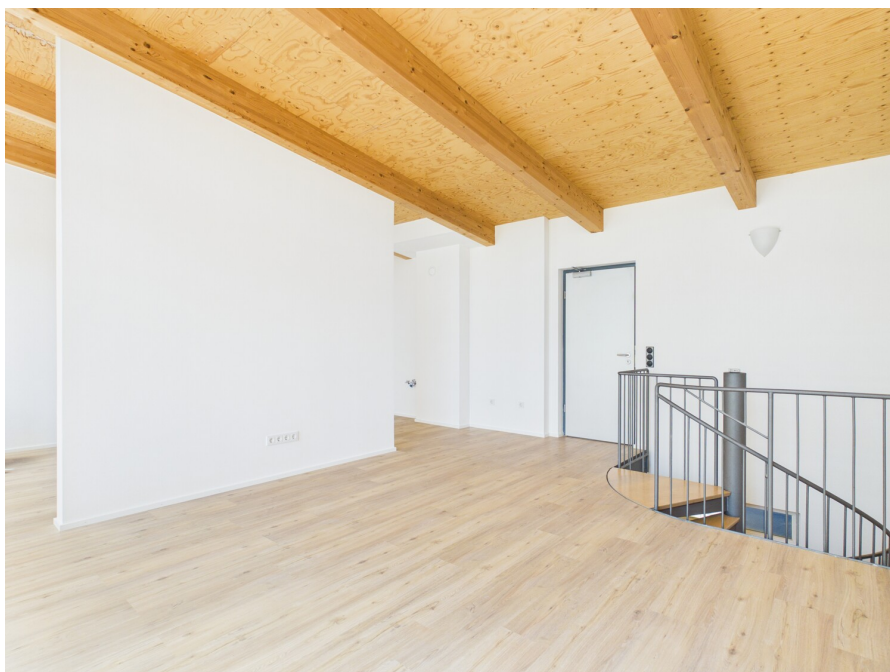
Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a laptop, and a tablet, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a search profile creation form with the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' and a QR code. The laptop and tablet screens show a search results page with a map and property details. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' and 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' At the bottom right, the website URL 'www.von-poll.com' is displayed.

Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## O imóvel

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  
RENTALS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
REPRESENTED BY  
Von Poll Immobilien

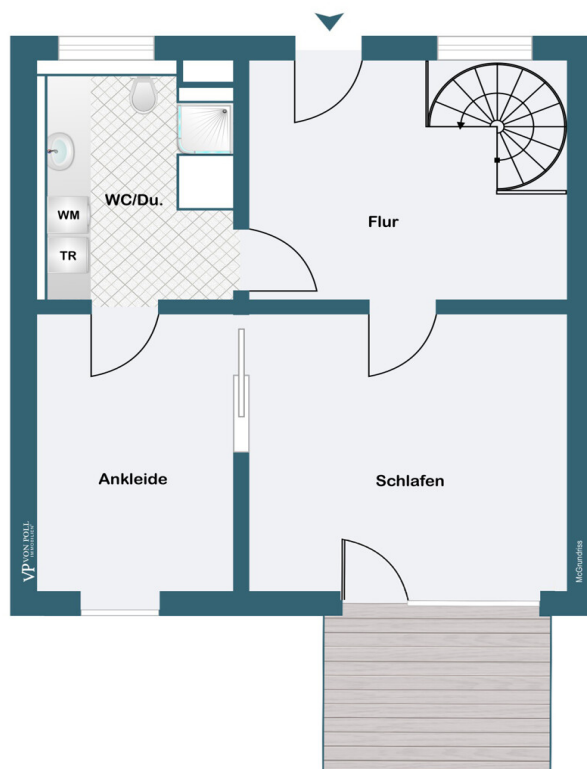
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DIGITALIZATION  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER

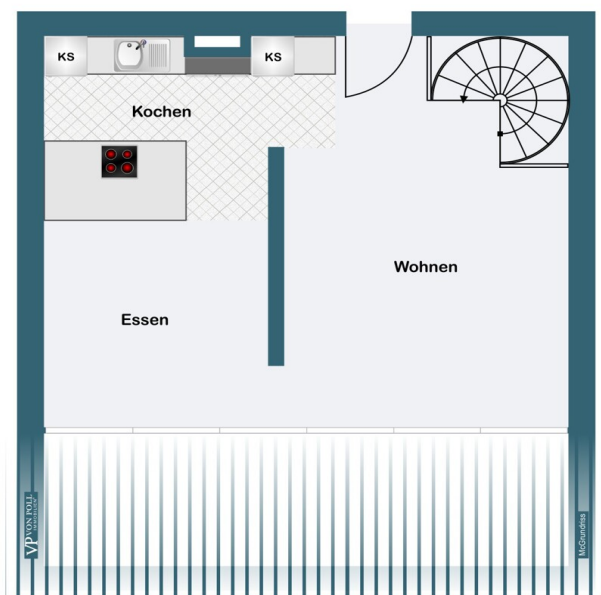
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## **Uma primeira impressão**

**Wohnen mit Perspektive – modernisierte Maisonette mit Dachterrasse an der Flutmulde**

**Diese besondere, zweigeschossige Maisonettewohnung vereint eine der begehrtesten Lagen Landshuts mit außergewöhnlichem Wohncharakter und individueller Gestaltungsfreiheit. Direkt an der Flutmulde und nur wenige Gehminuten von der Altstadt entfernt, entstand hier ein Zuhause für Menschen, die urbanes Leben mit Ruhe, Licht und Natur verbinden möchten.**

**Die Wohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine sonnige Dachterrasse mit Blick ins Grüne sowie einen zusätzlichen Balkon.**

**Großzügige Fensterflächen, das Wohnen über zwei Ebenen und die direkte Verbindung zur Dachterrasse schaffen ein lichtdurchflutetes, modernes Wohnambiente mit besonderem Charakter. Die Wohnung ist barrierefrei erschlossen.**

**Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Dusche. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil.**

**Beheizt wird das Gebäude über eine zentrale Gasheizung, ergänzt durch ein energieeffizientes Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung.**

**Fazit: Eine außergewöhnliche Maisonettewohnung – ideal für Individualisten, Paare oder Kapitalanleger mit Anspruch an Lage, Licht und Gestaltungsfreiheit.**

**Vereinbaren Sie am besten gleich einen Besichtigungstermin.**

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## **Detalhes do equipamento**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Erstklassiger Grundriss**
- \* **Ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Ebenen**
- \* **Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde**
- \* **Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung**
- \* **Offenes Wohnkonzept mit Loft-Flair**
- \* **Lichtdurchflutete Räume mit großem Potenzial**
- \* **Modernes Bad**
- \* **Energieeffiziente Bauweise mit Lüftungssystem**
- \* **Tiefgaragenstellplatz**
- \* **Kellerabteil zur Wohnung gehörend**
- \* **Zentrale Lage nahe der Altstadt**
- \* **Alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar**

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 2308502-1 - 84030 Landshut**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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