

**Landshut**

# Natur vor der Tür, Altstadt zu Fuß – attraktive Wohnung mit Balkon & Tiefgarage

*Número da propriedade: 26085023*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 110 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	26085023	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 110 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	1	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 18 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	2011		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 25000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Pellet	Consumo final de energia	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	23.01.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2011

Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



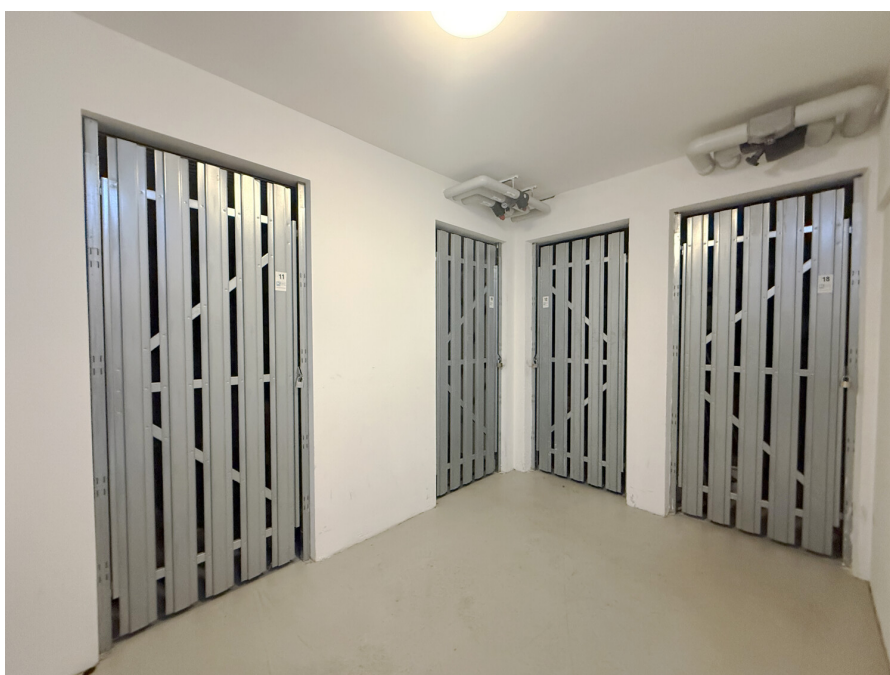
Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut

## O imóvel



**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 dark blue background. On the left, there is a graphic showing a desktop monitor and a smartphone displaying the Von Poll Immobilien website. A larger smartphone in the foreground shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. Below the logo, the text 'Finden Sie Ihre Immobilie.' is written in white, with 'Ihre' in italics. Underneath, it says 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website URL 'www.von-poll.com' is at the bottom.

Número da propriedade: 26085023 - 84028 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**  
ANALYSE UND RANGIERUNG  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
VON POLL IMMOBILIEN

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service und Kommunikation  
2025  
Erfolgsfaktor Nummer 1

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Número da propriedade: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut**

## Uma primeira impressão

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt und zugleich eingebettet in das idyllische Naherholungsgebiet rund um Mitterwöhr und die Flutmulde, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kombination aus urbaner Nähe, Natur und einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum großen, sonnigen Balkon – ein wunderbarer Ort, um die Ruhe der Umgebung zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Hochwertige Kassettenüren verleihen den Räumen einen klassischen, stilvollen Charakter. Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern sowie im Eingangsbereich bieten praktischen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Einbaugeräten lässt keine Wünsche offen und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Funktionalität legen.

Ein wartungsarmes Belüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Komfortabel erreichbar ist die Wohnung zudem über einen Aufzug.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerraum, der nur von vier Parteien genutzt wird und dadurch außergewöhnlich viel Platz bietet. Ein breiter

Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine Wohnung für Menschen, die zentrales Wohnen, Naturverbundenheit und ein gepflegtes Wohnumfeld gleichermaßen schätzen.

**Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut**

## Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Altstadt von Landshut
- Umgeben vom Naherholungsgebiet Mitterwöhr und der Flutmulde mit Isar-Spazierwegen
- Großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung
- Sonniger, großer Balkon mit angenehmer Privatsphäre
- 1. Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug
- Helle, freundliche Wohnräume mit stilvollen Kassettentüren
- Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern und im Eingangsbereich
- Hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Geräten und separater Speisekammer
- Wartungsarmes Belüftungssystem für ein angenehmes Raumklima
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum, nur von vier Parteien genutzt
- Breiter Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose
- Zusätzlicher Waschaum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen schnell erreichbar

**Número da propriedade: 26085023 - 84028 Landshut**

## Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr – einer Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Flutmulde und die Isar. Wunderschöne Spazier- und Radwege entlang des Wassers laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Landshuter Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Lebendigkeit der Stadt.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Stadtbusverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der direkten Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Lage, fußläufiger Innenstadt und hervorragender Infrastruktur macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

**Número da propriedade: 26085023 - 84028 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 vorbehaltenlich 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: 26085023 - 84028 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)