

Landshut

# Stilvolle Dachgeschosswohnung mit offenem Wohnkonzept und exklusivem Loft-Charakter

*Número da propriedade: 26085035*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 595.000 EUR • ÁREA: ca. 91,78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 26085035 - 84034 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: 26085035 - 84034 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	26085035	Preço de compra	595.000 EUR
Área	ca. 91,78 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piso	2	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 23 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1977		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 10000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	23.76 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	03.05.2036	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1977

Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



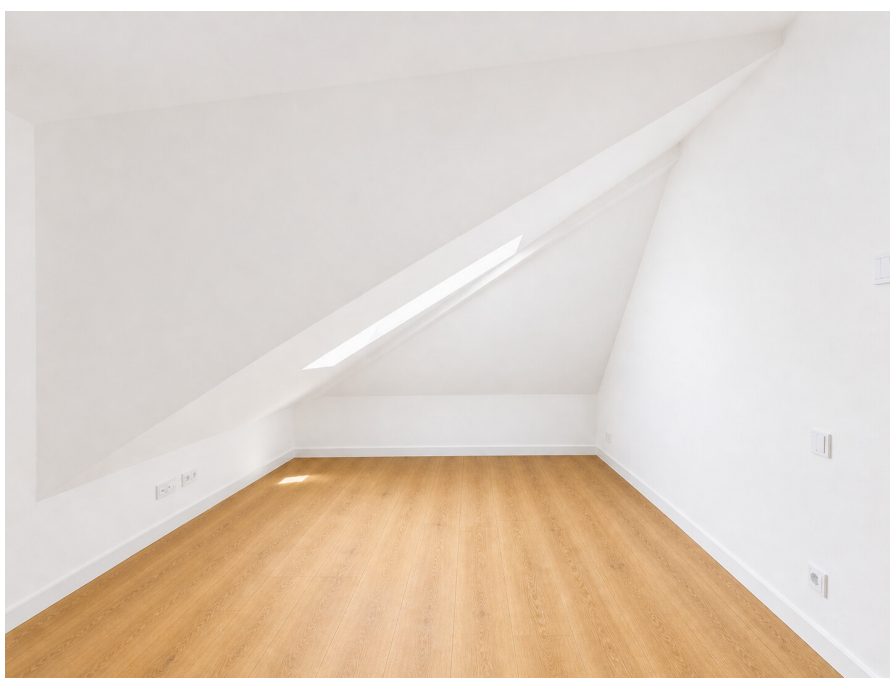
Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085035 - 84034 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

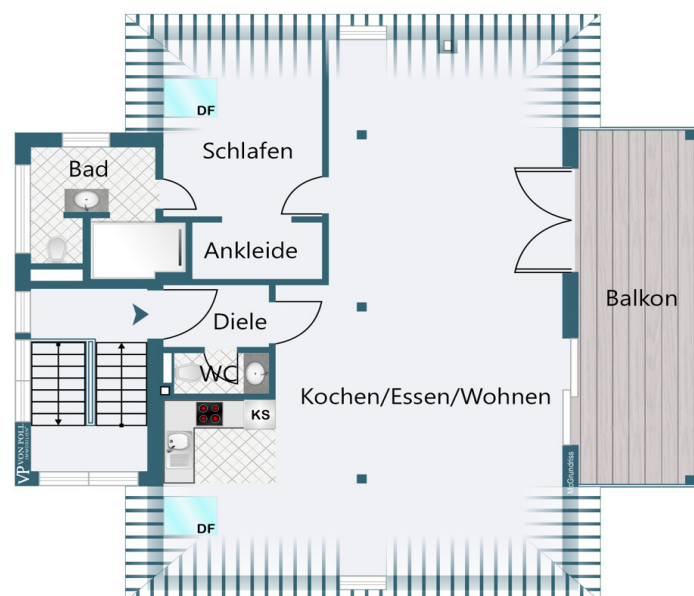
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Número da propriedade: 26085035 - 84034 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: 26085035 - 84034 Landshut**

## Uma primeira impressão

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung vereint modernes Design, offene Raumgestaltung und hochwertige Ausstattung zu einem stilvollen Zuhause mit beinahe loftartigem Wohngefühl. Im Zuge der umfassenden Modernisierung im Jahr 2025 entstand in dem ursprünglich 1977 erbauten Gebäude ein exklusives Wohnensemble mit lediglich drei hochwertigen Wohneinheiten und einem Wohnstandard, der in vielen Bereichen an einen Neubau erinnert.

Die angebotene Wohnung im Dachgeschoss überzeugt auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit einem besonders offenen und modernen Grundriss. Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit beeindruckendem Raumgefühl, großen Fensterflächen und direktem Zugang zum knapp 20 m<sup>2</sup> großen Balkon. Durch die offene Gestaltung entsteht eine moderne, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit besonderem Charakter und hoher Aufenthaltsqualität.

Der private Rückzugsbereich umfasst ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und schafft ein modernes Wohnkonzept mit stilvoller Klarheit. Die gesamte Wohnung wurde mit viel Gespür für zeitgemäßes Wohnen geplant und verbindet hochwertige Materialien mit moderner Architektur und technischer Ausstattung auf hohem Niveau.

Auch energetisch und technisch präsentiert sich die Immobilie äußerst zukunftsorientiert: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen, elektrische Außenrollos sowie hochwertige Parkettböden sorgen für hohen Wohnkomfort und ein energieeffizientes Zuhause.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen außergewöhnlich großzügigen Kellerraum mit ca. 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus.

Eine seltene Gelegenheit für alle, die modernes Wohnen mit offenem Raumgefühl, hochwertiger Ausstattung und nahezu neuwertigem Charakter in attraktiver Stadtlage verbinden möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin um sich von der Immobilie persönlich zu überzeugen.

**Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut**

## **Detalhes do equipamento**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Exklusive Dachgeschosswohnung mit nahezu loftartigem Wohngefühl**
- \* **Modernisiertes Wohnensemble mit nur drei Wohneinheiten**
- \* **Wohnstandard in vielen Bereichen auf nahezu Neubau-Niveau**
- \* **Ca. 92 m<sup>2</sup> modern gestaltete Wohnfläche**
- \* **Großzügiger offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich**
- \* **Knapp 20 m<sup>2</sup> großer Balkon mit viel Platz zum Entspannen**
- \* **Lichtdurchflutete Räume durch große Fensterflächen**
- \* **Stilvoller Grundriss mit modernem Raumkonzept**
- \* **Schlafzimmer mit direkt angrenzendem Badezimmer**
- \* **Hochwertige Parkettböden**
- \* **Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen**
- \* **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- \* **Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster**
- \* **Großer Kellerraum mit ca. 23 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- \* **Zwei Außenstellplätze direkt am Haus inklusive**

**Número da propriedade: 26085035 - 84034 Landshut**

## **Tudo sobre a localização**

Die Klötzlmüllerstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im beliebten Landshuter Westen und vereint auf besondere Weise urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Das Klötzlmüllerviertel erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund seiner angenehmen Wohnstruktur, der gewachsenen Nachbarschaft sowie der hervorragenden Infrastruktur für nahezu jede Lebensphase.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine komfortable Verbindung in sämtliche Bereiche der Stadt – ideal für Berufspendler, Familien oder ältere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der eigenen Haustüre und schaffen einen hohen Erholungswert im Alltag. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Gerade die Kombination aus moderner Wohnqualität, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht den Landshuter Westen zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Número da propriedade: 26085035 - 84034 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: 26085035 - 84034 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)**