

Landshut

# Charmante Drei-Zimmer-Wohnung an den Isaraunen – Licht, Lage, Lebensqualität in Landshut

CODE DU BIEN: 25085067

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut**

## En un coup d'œil

|                        |                                           |
|------------------------|-------------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25085067                                  |
| Surface habitable      | ca. 80 m²                                 |
| Etage                  | 2                                         |
| Pièces                 | 3                                         |
| Chambres à coucher     | 2                                         |
| Salles de bains        | 1                                         |
| Année de construction  | 2005                                      |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 25000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 445.000 EUR                                                            |
| Type                         | Etage                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                               |
| Technique de construction    | massif                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                       |

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

|                                               |                      |                                                       |                                       |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Chauffage                                     | Gaz                  | Consommation finale d'énergie                         | 69.00 kWh/m²a                         |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 03.11.2032           | Classement énergétique                                | B                                     |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  | Année de construction selon le certificat énergétique | 2005                                  |



CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

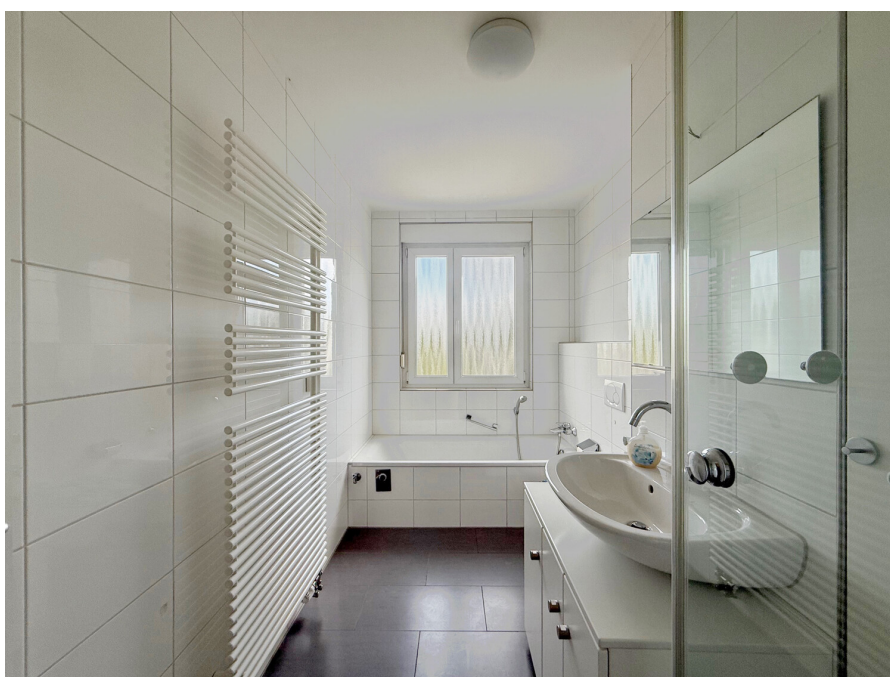
## La propriété





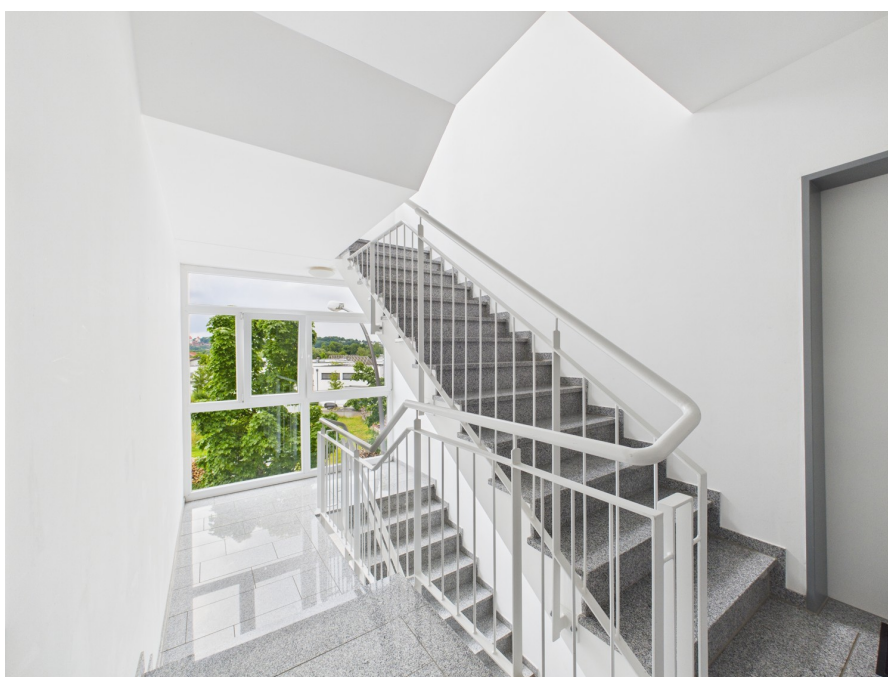
CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété



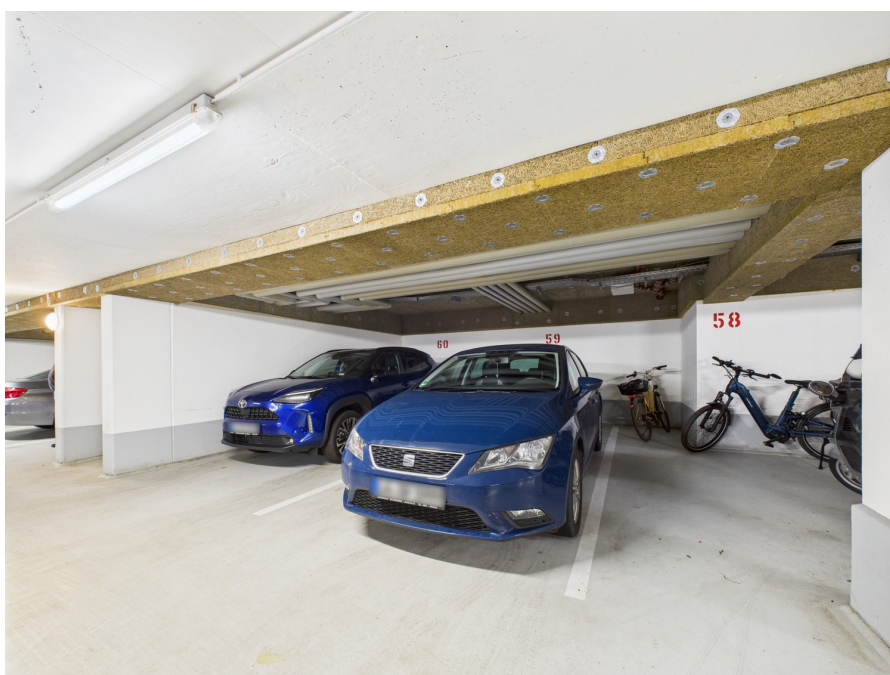
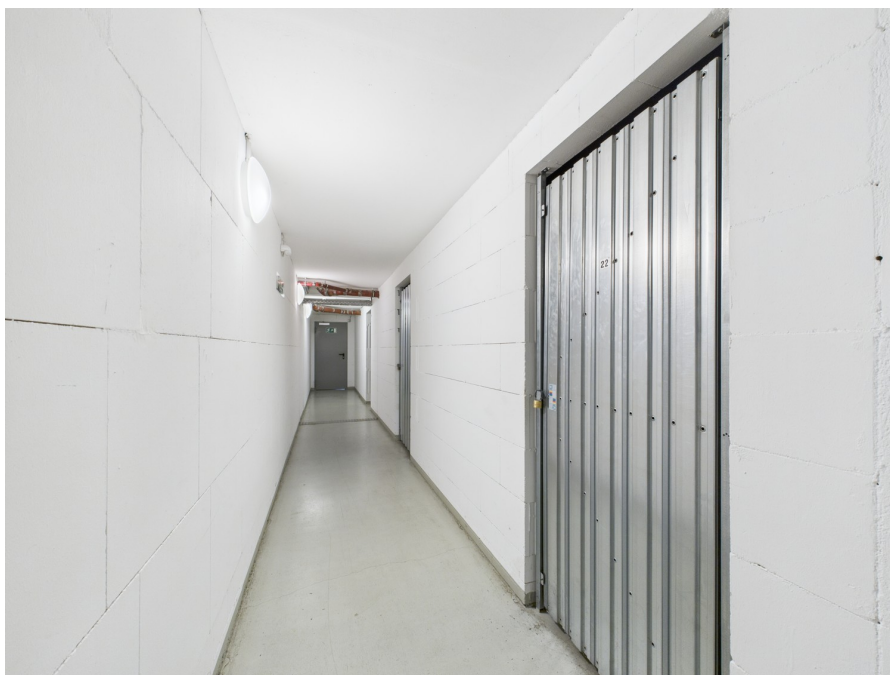
CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Une première impression

Diese superschöne Etagenwohnung im beliebten Landshuter Stadtteil West vereint ein modernes Wohngefühl mit einer Lage, die ihresgleichen sucht. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie drei helle Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das großzügige Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung: Einladend gestaltet, mit viel Platz für gemütliche Abende und direkten Zugang zum sonnigen Westbalkon. Von hier aus genießen Sie den herrlichen Blick über die Isarauen bis hin zu den Landshuter Sehenswürdigkeiten – ein echtes Highlight, das jeden Tag ein Stück Lebensqualität schenkt.

Die separate Küche punktet nicht nur mit Blick in Richtung Altstadt, sondern auch mit ausreichend Arbeitsfläche und Stauraum für Ihre Kochideen. Ein modernes Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für Komfort und Funktionalität. Die Ausstattung umfasst unter anderem Parkett- und Fliesenböden, eine gepflegte Einbauküche und doppelt verglaste Isoglas-Kunststofffenster.

Dank der nahezu barrierefreien Ausführung und dem Personenaufzug gelangen Sie direkt von der Tiefgarage bequem bis vor Ihre Wohnungstüre. Ihr Auto parken Sie sicher auf dem zugehörigen Tiefgaragenstellplatz, der separat erworben werden kann.

Das gesamte Wohnhaus präsentiert sich in massiver Bauweise und gepflegtem Zustand. Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre wertige Ausstattung, sondern auch durch ein angenehmes Miteinander in der Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorger, Ärzte und die Innenstadt von Landshut erreichen Sie in wenigen Minuten.

Wer ein komfortables Zuhause mit hoher Lebensqualität in gefragter Lage sucht, findet hier ein ideales Angebot. Lassen Sie sich von diesem besonderen Wohnambiente begeistern – gerne präsentieren wir Ihnen die Vorzüge dieser Immobilie persönlich vor Ort.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/3839b4868c9744acb3aa7ac8fb4e913b/>

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in hervorragender Lage im beliebten Stadtteil Landshut West, direkt an den idyllischen Isarauen. Hier wohnen Sie in einem Umfeld, das Lebensqualität und Naturgenuss auf ideale Weise verbindet. Die weitläufigen Uferwege laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden oder einfach entspannten Stunden am Wasser ein. Auch für aktive Freizeitgestaltung ist bestens gesorgt: Das Schwimmbad, das Sportzentrum West sowie die Flutmulde mit ihren vielfältigen Sport- und Erholungsmöglichkeiten erreichen Sie bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad.

Dank der hervorragenden Infrastruktur haben Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen, in nächster Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind ebenso schnell erreichbar wie Kindergärten und Schulen. Die Landshuter Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt und dem vielfältigen Gastronomie- und Kulturangebot erreichen Sie in wenigen Minuten – ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder ganz bequem mit dem Stadtbus, der nur wenige Meter von der Wohnung entfernt hält.

Auch die Verkehrsanbindung ist optimal: Über die nahegelegenen Auffahrten zur Autobahn A92 gelangen Sie zügig nach München, zum Flughafen oder in Richtung Deggendorf. Gleichzeitig genießen Sie die ruhige, gewachsene Wohnlage mit viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft.

Landshut West zählt zu den beliebtesten Vierteln der Stadt – nicht ohne Grund. Hier treffen naturnahe Erholung, urbane Infrastruktur und hohe Wohnqualität aufeinander und machen diesen Standort zu einer der begehrtesten Wohnlagen der Region.

CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.



CODE DU BIEN: 25085067 - 84034 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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