

Landshut

# Hohe Ansprüche? Zurecht! Zentrale exklusive Maisonnettewohnung mit tollem Ausblick ins Grüne

Objektnummer: 23085028-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.850 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23085028-1        |
| Wohnfläche    | ca. 176 m²        |
| Dachform      | Pulldach          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 4                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1999              |
| Stellplatz    | 1 x Tiefgarage    |

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Wohnungstyp           | Maisonette                              |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                |
| Bauweise              | Massiv                                  |
| Nutzfläche            | ca. 0 m²                                |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                         |                   |
|----------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergieverbrauch     | 65.00 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 17.12.2027      | Energie-Effizienzklasse | B                 |
| Befuerung                  | Gas             |                         |                   |

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the site.

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

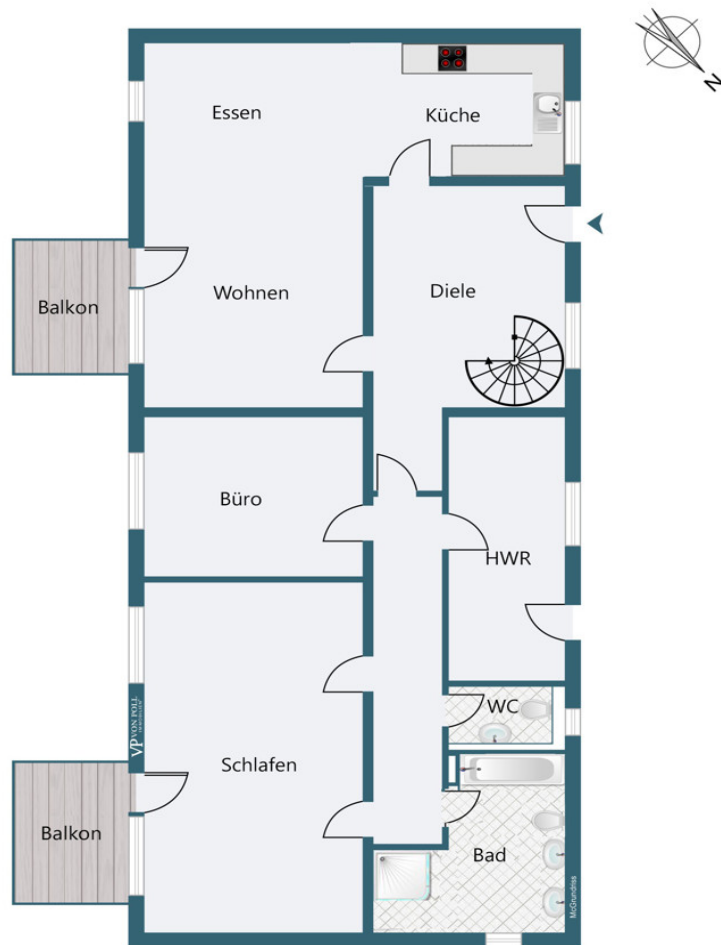
**0871 - 96 59 98 0**

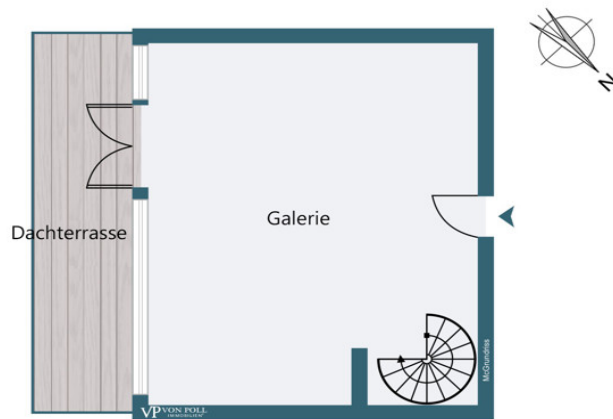
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Ein erster Eindruck

Hohe Ansprüche? Zurecht! Zentrale exklusive Maisonnettewohnung mit tollem Ausblick ins Grüne! Dieses Liebhäberobjekt auf zwei Ebenen befindet sich im 2. Obergeschoss eines viergeschossigen Niedrig-Energiegebäude in zentrumsnaher Lage und begeistert seine Bewohner durch Individualität. Der Ausblick auf die Flutmulde von der herrlichen Dachterrasse und den beiden Balkonen schreit nach Erholung! Man muss diese Wohnung mit ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche gesehen haben, um das einmalige Ambiente wahrzunehmen! Über den leisen Personenaufzug oder das helle Treppenhaus gelangen Sie in die großzügig konzipierte 4-Zimmer-Wohnung. Besonders gefallen die weitläufigen Fensterelemente, welche mit elektrischen Rollläden versehen sind und so je nach Bedarf mehr oder weniger Licht durch die großzügigen Räumlichkeiten strömen lassen. Die gesamte Wohnung gefällt mit einem ansehnlichen Parkett und einer behaglichen Fußbodenheizung. Die schicke Einbauküche sowie das vorzügliche Bad mit offener Dusche, welchen es auch nicht an Luxus fehlt, tragen ebenfalls einen wesentlichen Anteil dazu bei. Für Ihre Gäste ist ein separates WC vorhanden. Die Galerie lädt zum kreativ sein ein! Egal ob Hobbyraum oder Home Office - hier ist so einiges umsetzbar! Das Gebäude besitzt ein kontrolliertes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung über einen Erdkanal sowie ein verglastes Atrium. Die großzügige Wohnung kann ab sofort angemietet werden. Hinzu kommt noch ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen Wohnlage in Landshut leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Alles zum Standort

Diese exklusive Wohnung bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direkter Anbindung an die Autobahn und erstklassige Infrastruktur. Attraktive Fuß- und Radwege in die Innenstadt, eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung und die Nähe zum Landshuter Hauptbahnhof gewährleisten eine ausgezeichnete Mobilität für die Bewohner. Ebenso erreicht man bequem und schnell den Münchener Flughafen bzw. die Landeshauptstadt über die nur ca 6 km entfernte Bundesautobahn A92. Direkt vor der Tür liegt die sogenannte Flutmulde, die ausgedehnte Freizeitmöglichkeiten zulässt. Zusätzlich verwöhnt die gute Versorgungslage hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Fitness und dem nah gelegenen Gewerbegebiet Landshut-Nord.

Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.



Objektnummer: 23085028-1 - 84030 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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